



Gemeinde Lindlar

Vorentwurfsbegründung

zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Nahversorger
Hartegasse“

gemäß § 2a BauGB

Stand: 17.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren	6
1.3	Fachgutachten	6
1.4	Hinweis auf Teil B: Umweltbericht	6
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	7
2.1	Lage, Bestand und Abgrenzung	7
2.2	Umgebung	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
3.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	8
3.2	Landes- und Regionalplanung	8
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
3.4	Landschaftsplan	10
3.5	Sonstige Planwerke	12
4.	INHALT DER 88. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE LINDLAR	12
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
5.1	Überschwemmungsgebiet	12
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	12
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	12
6.2	Städtebauliches Umfeld / Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	13
6.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	13
6.4	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	13
6.5	Verkehr / Mobilität	15
6.6	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	15
6.7	Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen	17
7.	FLÄCHENBILANZ	18

BEGRÜNDUNG TEIL B: BEARBEITUNG ERFOLGT ZUR VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

Für eine bessere Lesbarkeit wird in der folgenden Begründung nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Die BGW (Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungs-GmbH der Gemeinde Lindlar) plant zur Sicherstellung der Nahversorgung im Lindlarer Ortsteil Hartegasse und zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage im Gemeindegebiet östlich des Ortskerns von Hartegasse und südlich der Sülztastraße (L 284) auf dem Flurstück 251 (Flur 76, Gemarkung Breun) den Bau einer Wohn- und Geschäftsbebauung mit einem Nahversorger im Erdgeschoss und darüberliegenden Wohnungen. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs (Flurstück 74, Flur 76, Gemarkung Breun) befinden sich heute entlang der Sülztastraße zwei Gebäude, in denen ca. zwanzig Geflüchtete wohnen. Im zentralen Teil gibt es einen Dorf- bzw. Festplatz und der südliche und östliche Teil ist durch Grünland geprägt. Im Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Norden), Grünfläche (Zentrum) und Fläche für die Landwirtschaft (Süden) dar.



Abbildung 1: Übersicht Änderungsbereich

Quelle: Gemeinde Lindlar, www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Im Zuge eines parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Planungsabsicht, die leerstehenden Gebäude zu entfernen und das Plangebiet von der Sülztastraße aus zu erschließen. Das eigentliche Gebäude mit Nahversorger im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen soll auf der Fläche des derzeit als Dorf- und Festplatz genutzten Bereichs errichtet werden.

Der Ortsteil Hartegasse ist etwa 4,5 km nördlich des Zentralortes Lindlar und ca. 3 km westlich des Ortes Frielingsdorf gelegen. Städtebaulich ist Hartegasse mit Kapellensüng und Steinenbrücke verwachsen. Er bildet mit den Ortsteilen Frielingsdorf, Linde, Schmitzhöhe und Hohkeppel einen Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Lindlar. Nach dem Zentralort Lindlar und

Frielingsdorf, die im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt sind, hat der Doppelort den höchsten Anteil an Einwohnern (8,5 % der Einwohner von Lindlar; Stand: 20.03.2024)¹ Der Ortsteil Hartegasse mit Kapellensüng und Steinenbrücke hat somit insgesamt ca. 2.000 Einwohner. Der Ort ist, bezogen auf die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, unterversorgt².

Auch im Hinblick auf die Wohnsituation ist die Nachfrage an Wohnraum in Lindlar, aber auch in Hartegasse groß. Das erfordert als notwendige (und noch nicht einmal hinreichende) Bedingung mindestens ein ausreichendes Wohnungsangebot (inkl. Wohnungen für jüngere Personen)³. Zusätzlich hat sich durch den Aus- und Wegzug der Kinder die Pro-Kopf-Wohnfläche verdoppelt (weil nun nur noch zwei statt vier Personen im gleichen Haus wohnen). Zu erwarten ist, dass sie dort auch noch weitere 20 Jahre wohnen bleiben, zumindest dann, wenn es keine besseren Alternativen am Lindlarer Wohnungsmarkt gibt⁴. Auch speziell für den Erhalt der starken Vereinsstrukturen (insgesamt gibt es 14 Vereine im Doppelort Hartegasse / Kapellensüng) ist es notwendig, jüngere Generationen im Ort zu binden.

Ziel und Zweck der Änderung der Bauleitplanung ist es daher, diese beschriebenen Missstände möglichst zusammen zu mindern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden daher folgende Zielvorstellungen verfolgt:

- Die Vorbereitung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse für junge Leute und Senioren,
- die Vorbereitung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung auf einem Standort, der eine siedlungsintegrierte Lage aufweist und sich innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs von 700 m zur nutzenden Bevölkerung befindet, sowie
- die Herstellung einer attraktiven Ortsrandabrundung im südlichen Bereich des Ortes zwischen Landesstraße und Sülzbachtal durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

¹ Gemeinde Lindlar

² Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lindlar 2020, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, November 2021, S.50

³ Aktualisierung der Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis – Sonderauswertung für die Gemeinde Lindlar; empirica ag Büro: Bonn, 2. Februar 2024, S. 25

⁴ Ebenda, S. 26

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren

Die 88. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Hartegasse“ aufgestellt.

Als erster Verfahrensschritt ist im Bau- und Planungsausschuss am 28.05.2024 der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Neben der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans und der Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 und 4 BauGB ist ein Umweltbericht als Teil B der Begründung zu erarbeiten.

Bereits im Vorfeld wurde eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung gem. § 34 Abs. 1 LPlG gestellt (vgl. Kapitel 3.3).

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. 394) mit Wirkung zum 01.01.2024,
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 Nr. 176,
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024,

jeweils in der zum Feststellungsbeschluss dieser Änderung des Flächennutzungsplanes geltenden Fassung.

1.3 Fachgutachten

Folgendes Fachgutachten wird im Rahmen der 88. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet:

Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Prüfung I, Planungsgruppe Grüner Winkel, Günter Kursawe, Nümbrecht.

Eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Beurteilung wird im Zuge des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 erarbeitet.

1.4 Hinweis auf Teil B: Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Der Umweltbericht wird erstellt von Planungsgruppe Grüner Winkel Günter Kursawe, Nümbrecht, und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

Dieser Umweltbericht wird spätestens zum Beschluss zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage, Bestand und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt im Lindlarer Ortsteil Hartegasse zwischen der Sülztalstraße (L284) im Norden und dem Bach Lindlarer Sülz im Süden. Im Norden befinden sich leerstehende Gebäude, mittig im Plangebiet liegt ein als Dorf- und Festplatz genutzter Bereich, südlich schließen sich bis zur Sülz Wiesen- und Weideflächen an, die am Rand der Sülz mit Gehölzen bewachsen sind.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 74, 218 (tlw.) und 251 der Flur 76 in der Gemarkung Breun und hat eine Gesamtgröße des Geltungsbereichs von ca. 7.800 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Sülztalstraße (L 284),
- im Westen durch Wohnbebauung an der Sülztalstraße (Flurstück 75), durch die Kita Hartegasse (Flurstück 77), das Flurstücke 217, das Dorfgemeinschaftshaus (Flurstück 218, wobei der östlich gelegene Außenbereich Teil des Änderungsbereiches ist) sowie durch Wiesen- und Weideland bis zur Sülz (Flurstück 205),
- im Süden durch die Lindlarer Sülz,
- im Osten durch Wohnbebauung an der Sülztalstraße (Flurstück 73) sowie weiter südlich durch Wiesen- und Weideland (Flurstück 252).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Änderungsbereich fällt diagonal von Nordost (Sülztalstraße) nach Südwest (Bachlauf Lindlarer Sülz) von ca. 192,5 m über NHN auf ca. 190,5 m über NHN um ca. 2 m ab.

2.2 Umgebung

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist im Westen, Südwesten und vor allem im Norden (Kapellensüng) durch dörfliche Bebauung (Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, historische Hofbebauung) geprägt. Nördlich der Sülzstraße befindet sich der historische Ortskern Kapellensüng mit der katholischen Pfarrkirche St. Agatha am Lindenfeld 1. Nördlich und südlich mittelbar grenzen landwirtschaftliche Flächen, Wiesen- und Weideland, an.

Der Änderungsbereich ist durch zwei Buslinien gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Linie 332 des Verkehrsverbunds Rhein-Sieg (VRS) pendelt zwischen Engelskirchen und Frielingsdorf (Scheel). Die Linie 334 des VRS fährt ab Wipperfürth über Lindlar nach Engelskirchen. Nächstgelegene Bushaltestelle ist am Ehrenmal an der Einmündung Anton-Esser-Straße.

Über die Sülzthalstraße (L 284) ist der Ortsteil in ca. 20 min (20 km) an die A4 (Auffahrt Untereschbach) angeschlossen.

3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)⁵ sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die hierin enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko für Siedlungs-, Verkehrsflächen und kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Planverfahren wird dabei insbesondere das Ziel I.2.1 des o. g. Raumordnungsplanes in die Planung eingestellt: „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen“. Daher wurde die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW in den Planunterlagen ergänzt (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 6.6).

3.2 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW 2019) ist die Gemeinde Lindlar als Grundzentrum dargestellt. Die Bereiche um den Zentralort sind als Siedlungsraum ausgewiesen, Hartegasse / Kapellensüng befindet sich landesplanerisch im Freiraum. Gemäß Ziel 2-4 Satz 1 des LEP NRW ist jedoch „in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen (wie Hartegasse / Kapellensüng) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich“. Die Siedlungserweiterungen im Siedlungsraum und in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen müssen in der Summe dem Siedlungsflächenbedarf entsprechen (vgl. Ziel 6.1-1 LEP NRW 2019) und deshalb mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln abgestimmt werden (gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW)). Auch diese (Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von unter 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner gem. § 35 Abs. 5 LPIG-DVO) haben daher eine Entwicklungsperspektive. Die Siedlungsentwicklung soll

⁵ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, Anlage zu § 1 der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), BGBl. 2021 Teil I Nr. 57, Inkrafttreten: 01.09.2021

(sowohl) den Wohn-, Versorgungs-, Arbeits-, Erholungs-, Sport- und Freizeitbedürfnissen der heute lebenden Menschen gerecht werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten künftiger Generationen einzuschränken (vgl. LEP NRW, Erläuterungen zu Ziel 6.1-1).

Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln, (2. Auflage mit Ergänzungen, Stand: April 2018), ist die Ortslage Hartegasse mit Kapellensüng und somit auch das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)“ ohne besondere Schutzfunktion dargestellt. Nördlich der Ortslage und südlich der Lindlarer Sülz, das Plangebiet jedoch nicht tangierend, ist zusätzlich die Schutzfunktion im Freiraum: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Die Sülzthalstraße (L284) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, die Lindlar Sülz mit seinen Überschwemmungsbereichen als Oberflächengewässer dargestellt. Auch diese Festlegungen tangieren das Plangebiet nicht. Im neuen Regionalplan, der mit Aufstellungsbeschluss des Regionalrat des Regierungsbezirks Köln am 10.12.2021 in die formelle Erarbeitungsphase gestartet ist und dessen Ziele im Entwurf als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen der Gemeinde zu berücksichtigen sind, sind die Darstellungen unverändert. Lediglich wurden im neuen Entwurf die Überschwemmungsbereiche ergänzt.

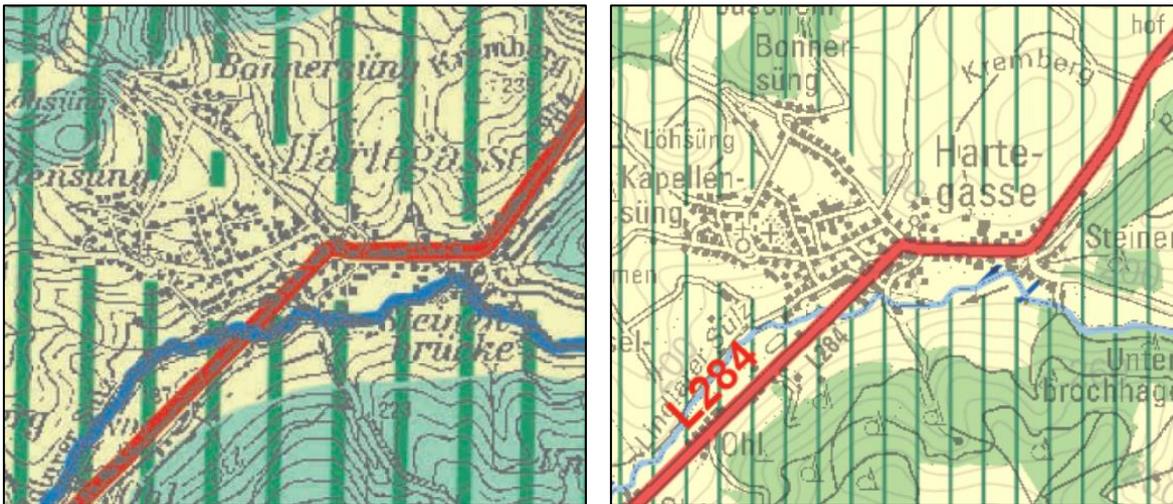


Abbildung 2: links: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, (2. Auflage mit Ergänzungen, Stand: April 2018); rechts: neuer Regionalplan-Entwurf, November 2021,

Quelle: beide: Bezirksregierung Köln, links Stand: 2003, rechts Stand: 2021

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar stellt den Änderungsbereich dreigeteilt dar: Nördlich an der Sülzthalstraße (L 284) ist die Wohn- und Mischbebauung als gemischte Baufläche dargestellt, zentral im Änderungsbereich eine Grünfläche (Dorf- und Festplatz). Südlich im Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan zwischen Grünfläche und der Wasserfläche Lindlarer Sülz eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

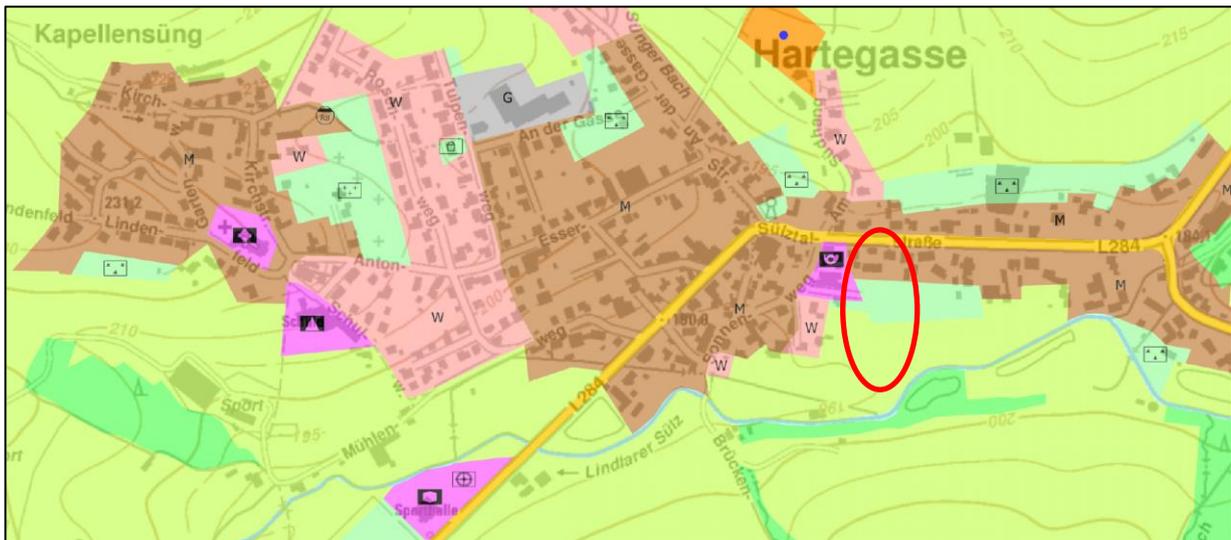


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar mit Markierung des Planbereichs

Quelle: Gemeinde Lindlar

Derzeit wird ein neuer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lindlar aufgestellt. Dieser befindet sich aktuell in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die im Rahmen dieser Änderung vorgesehenen Planungen sind darin noch nicht berücksichtigt, wurden aber entsprechend zur Anpassung beantragt.

Der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher weder konform mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes noch mit dem sich in der Aufstellung befindenden Entwurf. Aufgrund der vorgesehenen zeitlichen Umsetzung des Projekts kann die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. Daher wird die Anpassung auf Basis des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes in Form der 88. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lindlar vorgenommen.

Im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG bestehen aus landesplanerischer Sicht mit Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 14.12.2022 vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft keine Bedenken zur Anpassung des Flächennutzungsplanes.

3.4 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich zur 88. FNP-Änderung befindet sich größtenteils im Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP 2 Lindlar / Engelskirchen. Im Landschaftsplan ist das überwiegende Plangebiet, das gesamte Flurstück 251, als Außenbereich, hier als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lindlar/Engelskirchen 2.2-2“, auch Zone 2, festgesetzt. Die Schutzausweisung erfolgt besonders zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bachtälern, Siefen und Feuchtbereichen, insbesondere aufgrund der hier vorhandenen Strukturen naturnaher Lebensräume von Fließgewässern mit bachbegleitenden Gehölzen, Seggenriedern und Hochstaudenfluren, der ökologisch wertvollen Dauergrünlandflächen und Feuchtbrachen der historischen Kulturlandschaft und seiner ökologischen Bedeutung sowohl als Ausgleichsfunktion für die Verdichtungs- und Agrarbereiche als auch seiner klimatischen und Biotopvernetzungsfunktion.

Für die unmittelbare westliche und östliche Umgebung ist das Entwicklungsziel 7: Erhaltung bis zur baulichen Nutzung - Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes oder der rechtmäßigen baulichen Inanspruchnahme bzw. Erweiterung (§ 10 Abs. 1 LNatSchG) festgesetzt. Für die in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte dargestellten Teilräume und Teilbereiche dieses Entwicklungsziels ist mit der bauleitplanerischen Qualifizierung oder der Genehmigung von Einzelvorhaben keine Änderung des Landschaftsplanes in diesen Flächen erforderlich.

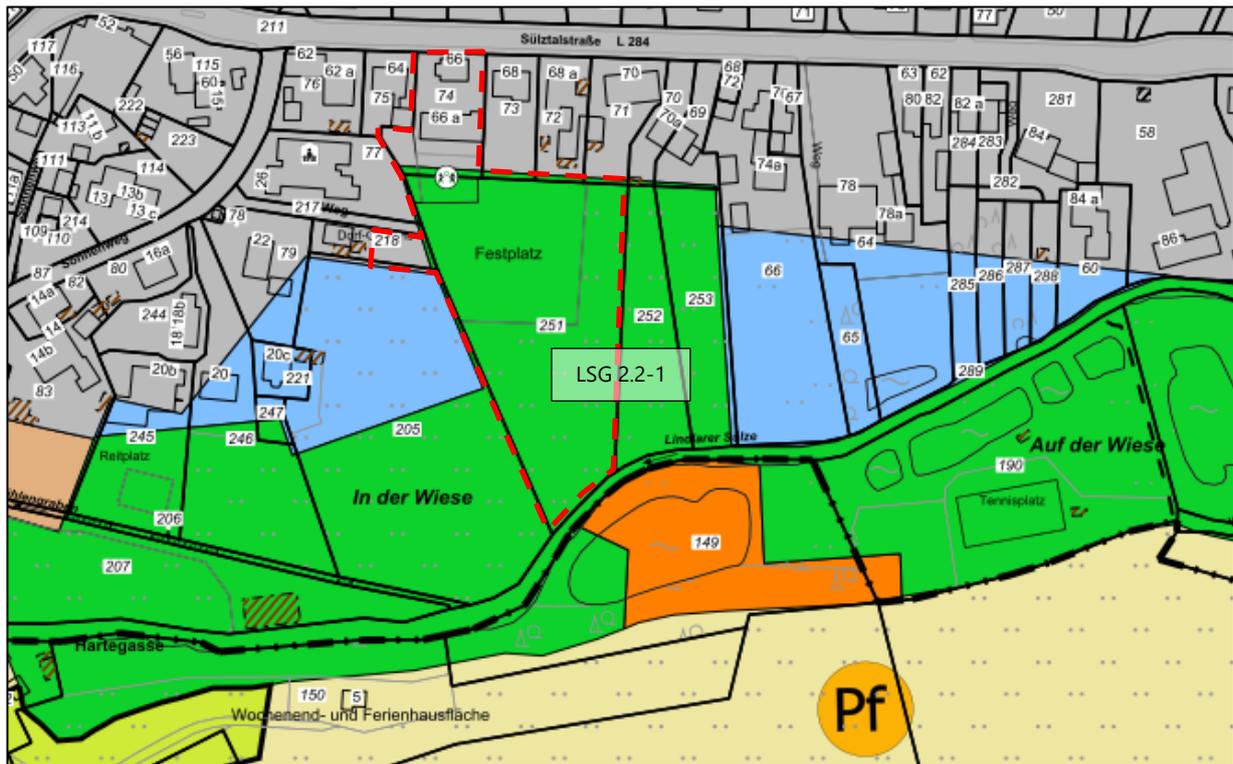


Abbildung 4: Landschaftsplan 2 „Lindlar / Engelskirchen“, Auszug mit Markierung des Geltungsbereichs der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes, grüne Farbe: Festsetzung LSG

Quelle: Oberbergischer Kreis, RIO Rauminformation Oberberg, Klima, Natur und Umwelt, letzte Änderung RIO: 14. März 2023

Direkt südlich grenzen die Lindlarer Sülz sowie eine größere Teichfläche an. Eine nah angrenzende Bebauung an dieses Feuchtgebiet steht dem Entwicklungsziel 1 des Landschaftsplans entgegen. Dieses enthält unter anderem „die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von auentypischen und stillgewässertypischen Lebensräumen und Feuchtgebieten sowie die Anreicherung von Bach-Ufergehölzen“. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nach frühzeitiger Einbindung der unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises könnte der erforderliche ökologische Ausgleich in diesem Bereich, zwischen der geplanten Bebauung und dem Gewässer, in Form eines Auenbruchwaldes entstehen. Die Initiierung bedarf einer guten Planung und Absprache mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde, könnte aber neben der ökologischen Aufwertung auch dem Hochwasserschutz dienlich sein, so dass die untere Naturschutzbehörde unter o. g. Prämissen sich mit einem Abstand von 40 bis 50 m zwischen Bebauung und Gewässer einverstanden erklärt.

3.5 Sonstige Planwerke

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung in Hartegasse ist Teil der rechtskräftigen Ortslagensatzung Nr. 8 „Hartegasse“. Der Großteil des Änderungsbereichs einschl. Dorf- und Festplatz ist hierin enthalten.

4. Inhalt der 88. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lindlar

Entsprechend der beabsichtigten Planung werden innerhalb des ca. 7.800 m² großen Änderungsbereiches der 88. FNP-Änderung die bisherigen Darstellungen auf Grundlage von § 5 Abs. 2 BauGB ersetzt:

Planungsrechtlich ist nun die Umwandlung von gemischten Bauflächen in Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr, Parkplatz“ und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ sowie von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen. Teile der Flächen für die Landwirtschaft werden in gemischte Bauflächen geändert. Allerdings werden größere Flächen südlich Richtung Lindlarer Sülz als Flächen für die Landwirtschaft beibehalten.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Überschwemmungsgebiet

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Sülz inklusive Lindlarer Sülz“ gem. § 76 WHG, welches einen geringen Teil des südlichen Plangebietes betrifft. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden nachrichtlich in die 88. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

6. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr, Parkplatz“, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, welche grundsätzlich schalltechnisch verträglich sind. Dies gilt aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße und der im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit vorauss. 91 Parkplätzen auch für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr, Parkplatz“. Dennoch wird – trotz der Kleinflächigkeit des Versorgers – aufgrund

des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

6.2 Städtebauliches Umfeld / Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Durch die den Zielen der Planung übereinstimmende Nutzung der Verbesserung der Nahversorgung im Doppelort Hartegasse mit Kapellensüng sowie der Attraktivierung der Wohnsituation besonders für junge Menschen und Senioren wird eine optimale Ausnutzung in diesem Teil der Ortschaft Hartegasse geschaffen.

6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild

Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im Übrigen sind die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten.

6.4 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der Planung werden teilweise heutige Freiflächen durch eine bauliche Erweiterung versiegelt. Es handelt sich hierbei jedoch um ein Gebiet, dessen bauliche Entwicklung zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt. Der zu überbauende und zu versiegelnde Teil des Geltungsbereichs der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes 2 „Lindlar / Engelskirchen“ des Oberbergischen Kreises. Dieser Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Lindlar / Engelskirchen“ 2.2-2, Zone 2. Die Schutzausweisung erfolgt besonders zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bachtälern, Siefen und Feuchtbereichen. Nach frühzeitiger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird die teilweise Zurücknahme des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt.

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (südlich Landschaftsschutz), so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand gilt dies auch nach Planrealisierung für die unmittelbare Nähe.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Eine angepasste Grundflächenzahl, eine verpflichtende Dachbegrünung für Garagen und Carports können den Versiegelungsgrad begrenzen. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund der Lage am Ortsrand einer dörflich geprägten Ortschaft durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich des Gebäudes des Nahversorgers / Wohnen (Solaranlagen) ist gem. § 42a BauO NRW ab 01.01.2024 auf Nichtwohngebäuden Pflicht. Es ist daher nicht notwendig, dies im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) und auch gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erheblich sind.

Der Änderungsbereich liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können, ist nicht zu erwarten.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, deren Ergebnisse spätestens zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung in der Planung berücksichtigt werden.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht eine Artenschutzvorprüfung (Stufe I), April 2024, durchgeführt mit folgenden Aussagen zum Artenschutz:

Fledermäuse sind zwar für das Messtischblatt 4910 (TK 25 Engelskirchen) Quadranten 1+3 nicht aufgelistet, doch ist ein Vorkommen von Fledermäusen in/an den von der Planung betroffenen Gebäuden an dieser Stelle nicht vorab auszuschließen. Hier ist vorgesehen, im Frühsommer eine Gebäudekontrolle vorzunehmen und nach direkten und indirekten Nachweisen (Kot, Fraßreste, Drüsensekrete) zu suchen. Des Weiteren wird der Gebäudekomplex mittels Ultraschalldetektoren und Sichtbeobachtungen auf ein Vorkommen von Fledermäusen überprüft. Das Plangebiet hat auch Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).

Hinsichtlich Brutn **planungsrelevanter Vogelarten** im Plangebiet selbst ergaben sich keine Hinweise. Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich (bspw. Greifvögel, Eulen). Für diese Arten besitzt das Gebiet aber allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist). Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht auszuschließen bzw. wurden nachgewiesen Für diese Arten besitzt

das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Eine Beeinträchtigung für ziehende / rastende Vogelarten ist nicht erkennbar.

Amphibien: Es sind keine geeigneten Habitatstrukturen für die Geburtshelferkröte im Plangebiet und Wirkraum vorhanden.

Reptilien: Es sind keine geeigneten Habitatstrukturen für die Schlingnatter im Plangebiet und Wirkraum vorhanden.

In der ASP I wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (2010) durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind entsprechende Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

6.5 Verkehr / Mobilität

Das geplante Gebäude (Nahversorger / Wohnen) wird über die Sülztastraße (L 284) erschlossen. Unmittelbar südlich der Straße werden westlich und östlich der Einfahrt Stellplätze angelegt. Insgesamt sind für den Nahversorger im Erdgeschoss und für die Wohnungen in den Obergeschossen insgesamt 91 Stellplätze angelegt.

Die Anlieferung des Nahversorgers erfolgt ebenfalls über die Sülztastraße und wird westlich des Gebäudes über eine Rampe organisiert.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrsnetzes werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet. Mögliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Planung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft (vgl. Verkehrsuntersuchung Brillion / Bonzio / Weiser, März 2023).

Bushaltestellen sind fußläufig gut erreichbar.

6.6 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft unmittelbar die Lindlarer Sülz. Hier befindet sich das nach § 76 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Sülz inklusive Lindlarer Sülz“. Das Überschwemmungsgebiet ragt in den Geltungsbereich hinein und wird daher nachrichtlich übernommen.

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln können ganz geringe Teile des anliegenden Plangebiets bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) in einer maximalen Höhe bis zu 0,5 bzw. 1,0 m überflutet werden. Hier handelt es sich um ein sog. „Jahrtausendhochwasser“. Betrachtet man die gleichen Flächen auf den Hochwassergefahrenkarten für ein Hochwasserereignis der mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ100) = 100-jährliches Hochwasserereignis – reduzieren sich diese Flächen geringfügig.

Außerdem können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaatlas.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz) liefert hierfür gute Informationen und kann eine hilfreiche Grundlage für die nachfolgenden Detailplanungen darstellen. Die Starkregengefahrenhinweiskarten wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten simuliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete. Sie stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die für das Plangebiet abrufbaren Kartenausschnitte zeigen dabei die Überflutung des Plangebietes bei seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre, wo Wasserstände in Teilbereichen des Plangebietes von 10 – 50 cm zu erwarten sind sowie – wie in Abbildung 7 dargelegt – Überflutungen bei extremen Starkregenereignissen (90 mm / h).

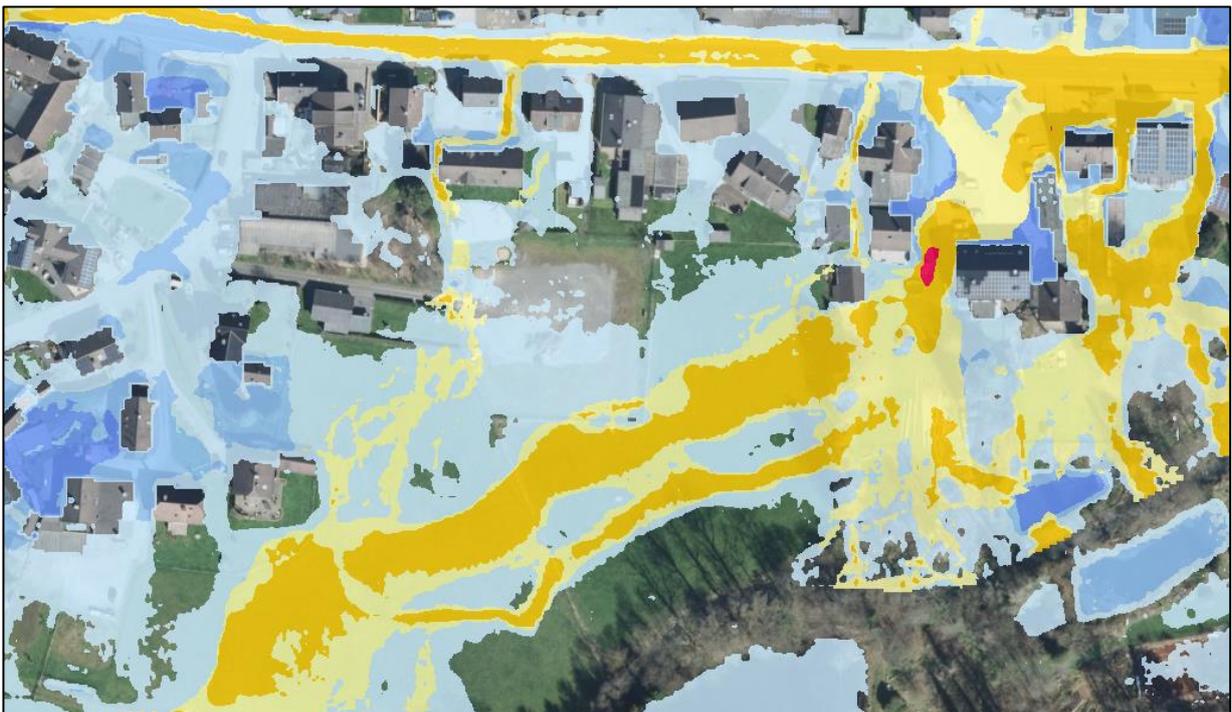


Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h, Wassertiefe > 10-50 cm, teilweise bis zu 100 cm und Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5-2,0 m/s

Quelle: Geobasis NRW 2024, www.klimaatlas.nrw.de

Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Gebäude angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Eingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom

und Heizung geschützt anzuordnen etc. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

6.7 Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

Boden / Altlasten

Im Plangebiet herrschen Gley-Vega-Böden mit einer hohen Bodenwertzahl (50-70) und nördlich Kullovisiole mit einer mittleren Bodenwertzahl von 45 vor.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte verankert.

Im vorliegenden Verfahren wird diesem Planungsgrundsatz besonders Rechnung getragen, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass durch die Lage die vorhandene Infrastruktur genutzt und kein neuer Siedlungsansatz geschaffen wird.

Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst. Es wird nur ein Teil des Planbereichs künftig baulich in Anspruch genommen werden. Daher sind durch die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse aufgrund der Neuversiegelung zu erwarten.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

Diese Maßnahmen werden auf der nachfolgenden verbindlichen Ebene der Bauleitplanung detailliert beschrieben.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,78 ha. Konkrete Angaben werden bis zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Lindlar und Aachen, im Mai 2024