



Gemeinde Lindlar

Vorentwurfsbegründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8

– Nahversorger Hartegasse –

gemäß § 8 i. V. m. § 12 BauGB

Stand: 17.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren	6
1.3	Fachgutachten	7
1.4	Umweltbericht	7
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	8
2.1	Lage, Bestand und Abgrenzung	8
2.2	Umgebung	8
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsplan	11
3.4	Sonstige Planwerke	12
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	13
4.1	Erschließung	13
4.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	13
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept	14
5.	KÜNFTIGE PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen	17
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
5.4	Verkehrsflächen, Grünflächen	17
5.5	Gestaltungsfestsetzungen nach § 89 Abs. 1 BauO NRW	18
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	18
6.1	Überschwemmungsgebiet	18
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	19
7.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	19
7.2	Städtebauliches Umfeld / Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
7.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	19
7.4	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	19
7.5	Verkehr / Mobilität	22
7.6	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	22
7.7	Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen	24

8. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	25
9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	25
10. FLÄCHENBILANZ (NACH VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN)	26

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 des Bebauungsplanes

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 Plangebiets (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.

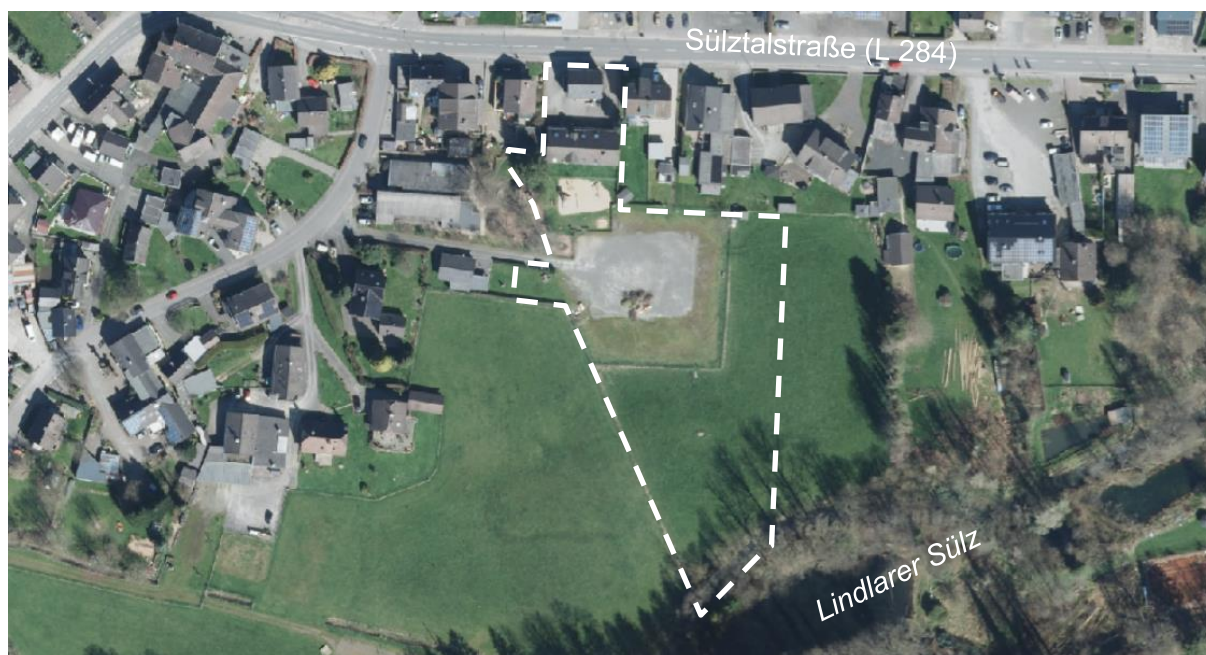


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich

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

Es ist vorgesehen, 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es daher, diese beschriebenen Misstände möglichst zusammen zu mindern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden daher folgende Zielvorstellungen verfolgt:

- Die 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 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 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 eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Hartegasse“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Dieser Plan nach § 8 i. V. m. § 12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Der Vorhabenträger, die gemeindeeigene Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (BGW), unterbreitet der Gemeinde einen planerisch ausgearbeiteten **Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für ein bestimmtes Grundstück**, den sog. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP). Die Durchführung des Vorhabens wird in **einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag)** vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Die Regelungen des § 12 Abs. 6 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zielen darauf ab, ein Vorhaben **zügig** umzusetzen. Daher hat die Gemeinde das Recht, den Bebauungsplan wieder aufzuheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist realisiert wird. Anders als beim „normalen“ Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der sich als Angebotsplan für jedermann versteht, ist der VBP damit durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet, mit der Zielsetzung, eine Bebauung nach einem präzise umrissenen Projekt des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit den Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde auszurichten.

Da der „normale“ Bebauungsplan sich auf die Festsetzungen aus dem § 9 Abs. 1 BauGB beschränken muss, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan häufig auf eine Kombination aus konkreten, bereits auf das geplante Objekt hinweisenden Festsetzungen mit den in der Regel abstrakten Festsetzungen des § 9 BauGB zurückgreifen.

Dieses Planungsinstrumentarium besteht aus:

- Bebauungsplan (VBP): auf das konkret anstehende Vorhaben abgestimmte, rechtsverbindliche Regelungsinhalte (über die Inhalte des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus); Festsetzungen, die sich am Bauvorhaben orientieren zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhenlage, usw.
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP): hinreichend konkrete Planung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme; Konkretisierungsstufe zwischen Bebauungsplan und den mit dem Bauantrag einzureichenden Bauvorlagen.
- Durchführungsvertrag: vertragliche Pflichten des Vorhabenträgers und der Kommune zur Durchführung des Vorhabens (z. B. Zeitplan).

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 und 4 BauGB ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan neben den bereits erwähnten VEP eine Artenschutzprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil B der Begründung mit einer hierin integrierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erarbeiten.

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. 22.12.2023 (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 Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geltenden Fassung.

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten werden im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet:

Natur und Landschaft:

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

Verkehr:

Verkehrsuntersuchung zum Nahversorger und Wohnen an der L 284 in Lindlar Hartegasse; Brilon-Bondzio-Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 31. März 2023

Schallschutzrechtliche Beurteilung:

1.4 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 beinhaltet gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Ermittlung des Eingriffs und den erforderlichen Ausgleich nach Bundesnaturschutzgesetz und wird spätestens zum Beschluss zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Bestand und Abgrenzung

Das Plangebiet 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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Geltungsbereiches 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.

Das Gelände des Plangebiets 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 Plangebietes 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.

Das Plangebiet 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 Sülztalstraße (L 284) ist das Hartegasse und das Plangebiet in ca. 20 min (20 km) an die A4 (Auffahrt Untereschbach) angeschlossen.

3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung

3.1 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 (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 / 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 Sülztaalstraße (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.

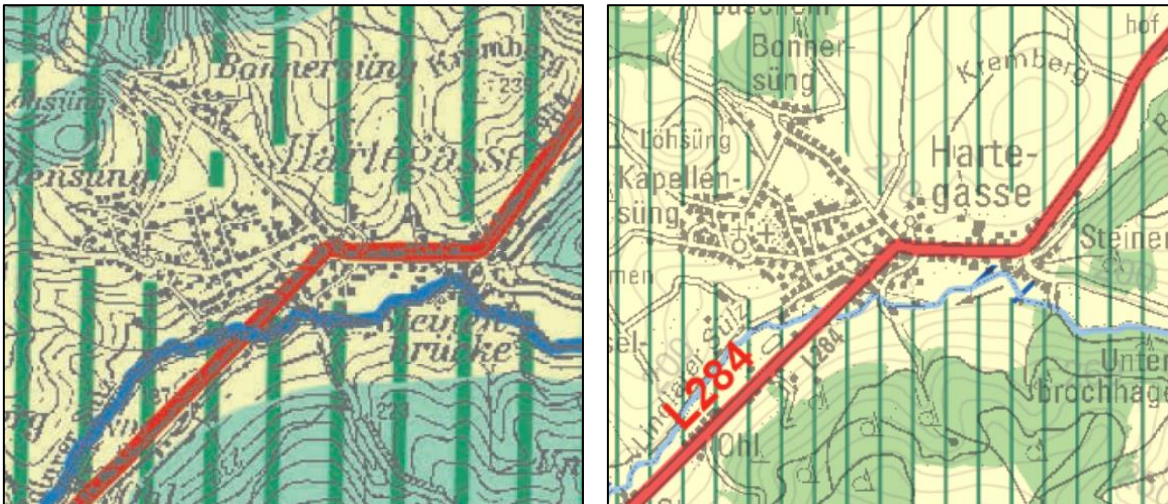


Abbildung 2: links: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, (2. Auflage mit Ergänzungen, Stand: April 2018);
rechts: neuer Regionalplan-Entwurf, November 2021,
Quelle: beide: Bezirksregierung Köln, links Stand: 2003, rechts Stand: 2021

3.2 Flächennutzungsplan

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

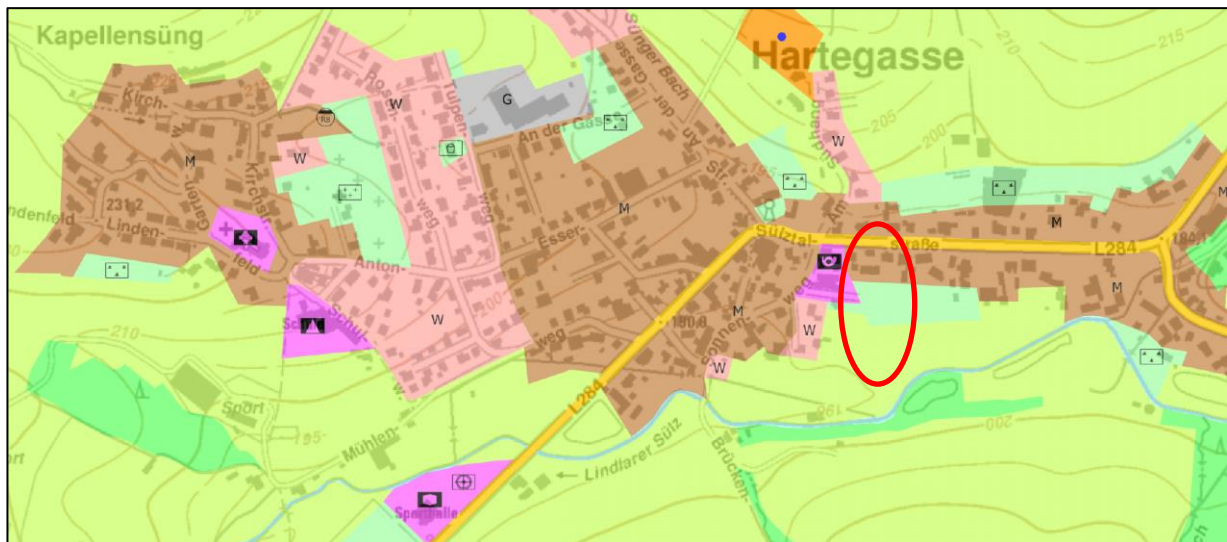


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar mit Markierung des Planbereichs
Quelle: Gemeinde Lindlar

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, im Bereich ab Sülztastraße südlich über eine Einfahrt (nach Abriss der Gebäude Hsnr. 66 und 66a) auf der Fläche des bisher als Dorf- und Festplatz genutzten Bereiches einen nicht-großflächigen Nahversorger anzusiedeln. In den Obergeschossen dieses Gebäudes soll sich Wohnen etablieren. Um dieses Gebäude sollen Stellplätze für Kunden und Stellplätze / Garagen für die neuen Einwohner nach städtebaulichem Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) angelegt werden.

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.

Der vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 ist daher nicht konform mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher ist dieser im Rahmen der weiteren Planaufstellung an die beabsichtigte Nutzung anzupassen. Dieses Änderungsverfahren wird als 88. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lindlar im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Hartegasse“ 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.

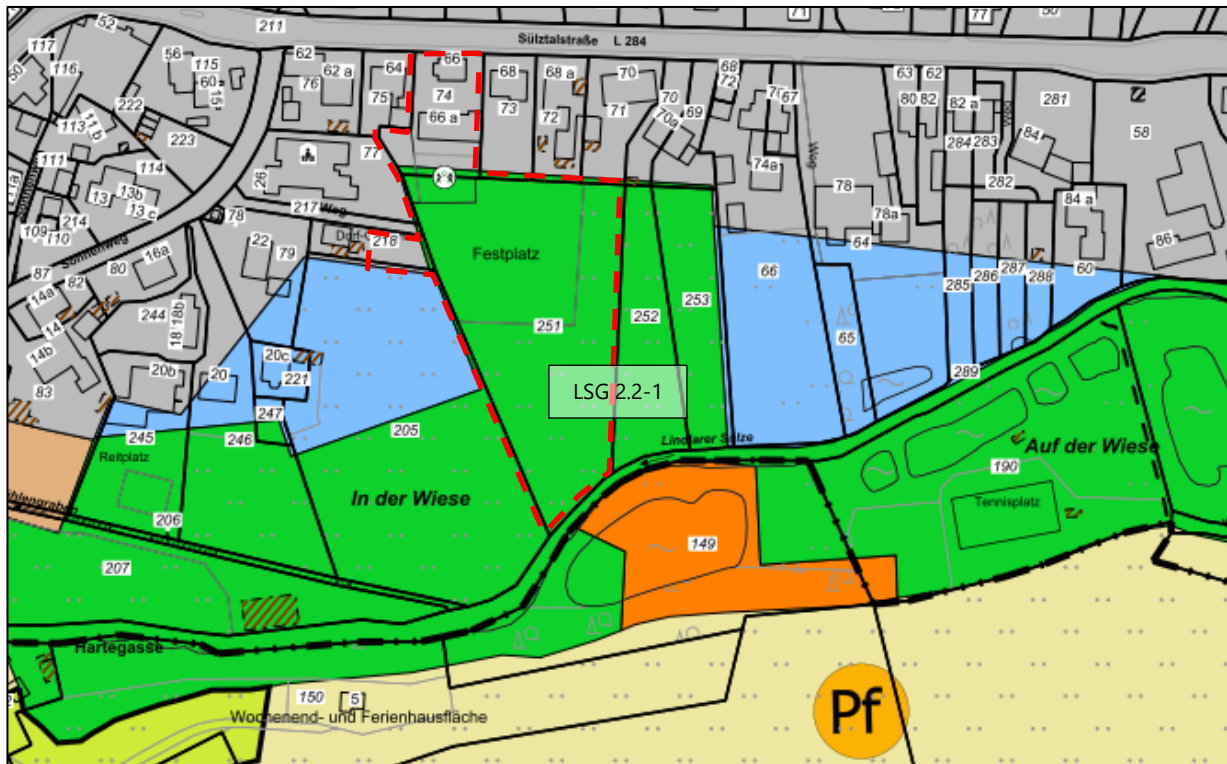


Abbildung 4: Landschaftsplan 2 „Lindlar / Engelskirchen“, Auszug mit Markierung Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Hartegasse“, grüne Farbe: Festsetzung LSG Oberbergischer Kreis, RIO Rauminformation Oberberg, Klima, Natur und Umwelt, letzte Änderung RIO: 14. März 2023

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 Boden-schutzbehörde, 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.

3.4 Sonstige Planwerke

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung in Hartegasse ist Teil der rechtskräftigen Ortslagensatzung Nr. 8 „Hartegasse“. Der nördliche Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Hartegasse“ einschl. Dorf- und Festplatz ist hierin enthalten.

Das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld liegen nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

4.1 Erschließung

Das Gebäude Nahversorger / Wohnen wird über die Sülztalstraße (L 284) erschlossen. Unmittelbar südlich der Sülztalstraße werden westlich und östlich der Einfahrt Stellplätze angelegt, die ab Flurstück 251 nach Osten ausgeweitet und nördlich die ganze Breite des Flurstücks einnehmen. Insgesamt sind für den Nahversorger im Erdgeschoss sowie für die Wohnungen in den Obergeschossen 91 Stellplätze geschaffen.

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

Insgesamt wird die Erschließungsform (Zu- und Abfahrt auf die Sülztalstraße) der beabsichtigten Nutzung des Vorhabens gerecht, da eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen mit einer genügenden Breite der Zufahrt vorgesehen ist und diese der eigentlichen Nutzung des Gebäudes des Nahversorgers vorgelagert ist (vgl. auch Verkehrsuntersuchung Brilon / Bonzilo / Weiser, März 2023 sowie Kap. 7.5).

4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Gemäß städtebaulichem Konzept (vgl. Abb. 5) entsteht im rückwärtigen Bereich der Sülztalstraße ein Gebäude, in dem ein Nahversorger im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen sind.

Der Nahversorger wird als Discounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² geplant. Im ersten und zweiten Obergeschoss entstehen jeweils sieben Wohnungen, die insgesamt in L-Form nach Südwesten ausgerichtet sind.



Abbildung 5: Perspektiven des Gebäudes Nahversorger / Wohnen aus Südost und Südwest
Quelle: Korthaus Wohnbau GmbH, Bergisch-Gladbach, Gemeinde Lindlar, Mai 2024

Oberhalb des Nahversorgers werden die nicht überbauten Dachflächen begrünt, so dass die südwestliche Aussicht aus den Wohnungen, die alle mit Balkonen versehen sind, nicht nur auf die freie Landschaft der Wiesen- und Weiden und den Bachlauf der Lindlarer Sülz ein attraktives Erscheinungsbild ist, sondern auch die begrünte Dachlandschaft das Wohnen anziehend und abwechslungsreich macht.

Vorgesehen sind Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 59 qm – 90 qm. Diese Wohnungen sind aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts, aber auch wegen Ihrer Barrierefreiheit sowohl für junge Leute als auch für Senioren geeignet.

Der Discounter wird für den bisher unterversorgten Ortsteil Hartegasse / Kapellensüng eine Bereicherung zum Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs darstellen, so dass sowohl die Bewohnerschaft des Ortsteils in fußläufiger Entfernung (700 m) als auch die der umliegenden Ortsteile von der Neuansiedlung profitieren.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Entlang der Stellplätze werden im gesamten Randbereich des Plangebiets begrünte, mit zumindest mit Bodendeckern versehene Grünflächen angelegt. Zum östlich benachbarten Wohngebäude an der Sülztalstraße wird zum Lärmschutz eine Schallschutzwand errichtet. Westlich wird im Süden des Flurstücks 74 eine Restfläche dem benachbarten Kindergarten am Sonnenweg angefügt. Der bisherige Spielplatz, der für die Stellplätze und die Zufahrt weichen muss, wird im östlichen Freibereich des westlich gelegenen Dorfgemeinschaftshauses neu angelegt.

Südlich des Gebäudes Nahversorger / Wohnen wird unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet angrenzen. Die ökologisch wertvollen Wiesen- und Weideflächen bis hinunter zur Lindlarer Sülz sind Dauergrünlandflächen und Feuchtbrachen der historischen Kulturlandschaft dienen vor allem der klimatischen und Biotopvernetzungsfunktion. Diese südliche Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Erhaltung, Pflege und Entwicklung von auetypischen und stillgewässertypischen Lebensräumen und Feuchtgebieten sowie die Anreicherung von Bachufergehölzen. Sie wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und behält ihren Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet, Zone 2 gem. Landschaftsplan.

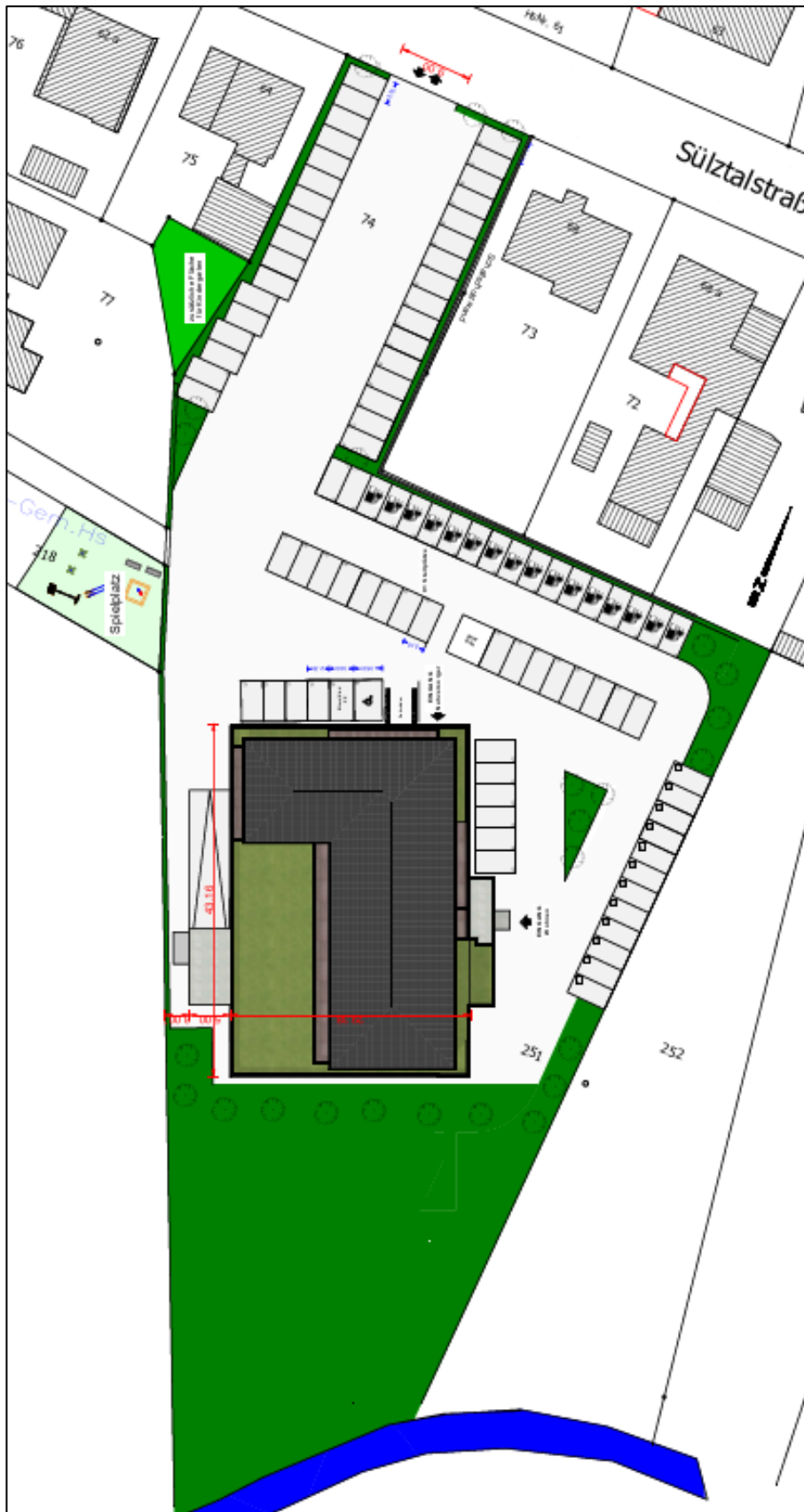


Abbildung 6: Lageplan Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 – Nahversorger Hartegasse, Stand: Mai 2024

Quelle: Korthaus Wohnbau GmbH, Bergisch-Gladbach für BGW GmbH Gemeinde Lindlar, 2024

5. Künftige Planinhalte und Festsetzungen

Der künftige Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet die Planungen gem. Konzept und Ziele der Planung auf den Flurstücken 74 und 251.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich ist von Nord nach Süd vorgesehen:

- die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr, Parkplatz“ und westlich hiervon die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“,
- südlich hiervon die Festsetzung eines Mischgebiets (Standort des Nahversorgers im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen) und westlich hiervon die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie
- südlich hiervon (bis zur Lindlarer Sülz) die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebiets 2.2-2 „Lindlar/Engelskirchen 2.2-2“, Zone 2 aus dem Landschaftsplan 2 Lindlar / Engelskirchen (vgl. Kap. 3.3).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 12 BauGB ist als Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich auf dem bisherigen Dorf- und Festplatz ein Mischgebiet geplant.

Da der Bebauungsplan auf ein konkretes Vorhaben abzielt, sind einige der ansonsten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zulässig.

Zulässig sind aufgrund der geplanten Nutzung:

Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe (*als gewerbliche Nutzung*) sowie die hier zugehörigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für den Betrieb der jeweiligen Nutzungen notwendigen Nebenanlagen.

Alle anderen Nutzungen, die ansonsten im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig wären, sind in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Trennung zwischen dem Mischgebiet und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken im Norden des Plangebiets erfolgt zum einen aus formal planungsrechtlichen Gründen, zum anderen aus verkehrstechnischen Gründen bezogen auf die Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße. Hier ist es erforderlich, dass eine großzügig dimensionierte Zufahrt von 9,0 m aufgrund einer ausreichenden Ein- und Ausfahrt für Lieferfahrzeuge des Nahversorgers (Sattelzüge) ohne Behinderung von Fahrzeugen auf der gegenüberliegenden Seite der L 284 angelegt werden soll.

Die künftige Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Einklang und Anlehnung an die Ziele der Planung und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, das als Vorhaben-

und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung wird. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) für Mischgebiete von 0,6 entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Sie kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 von Hundert, jedoch nach Gesetz beschränkt auf 0,8, überschritten werden.

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese ergibt sich aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet. Sie wird III-geschossig festgesetzt, wogegen die zwei Obergeschosse mit den Wohnungen die Geschossfläche des Erdgeschosses nicht gesamt überdecken und entsprechend lediglich die Fläche der Wohnungen auf III-geschossig festgesetzt wird. Die Anlieferung auf der westlichen Seite des Gebäudes wird in die I-Geschossigkeit der Baugrenze integriert, ebenso die gewerbliche Abfallanlage.

Zur Homogenität des Plangebiets wird im Mischgebiet eine max. zulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe, III-Geschossigkeit) entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans von max. 12,5 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen entsprechen auch den derzeitigen und künftigen Nutzeransprüchen der Vorhabenträgerin. Es ist vorgesehen, die Bezugshöhen der jeweiligen Gebäudehöhen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 als Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN16) und über Normalhöhen-Null (NHN) festzusetzen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den umgebenden Bestandsgebäuden wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert und sind aufgrund des konkreten Vorhabens gem. § 12 BauGB eng um das geplante Gebäude gefasst.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der zukünftigen Baugrenzen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem diese konkret festgelegt werden, zulässig. Nebenanlagen, außer Abfallbehälter für die Wohnungen, sind auf der östlichen Seite des Gebäudes außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Abfallbehälter werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall vorgesehen. Es ist beabsichtigt, diese Nebenanlagen einzuhausen (vgl. Kapitel 5.5). Das Aufstellen und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sollte nur dann im Bereich der Erdgeschosse erfolgen, wenn es technisch nicht anders möglich ist.

5.4 Verkehrsflächen, Grünflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr, Parkplatz“ werden, wie bereits in Kap. 5.1 beschrieben im Norden des Geltungsbereichs festgesetzt.

Der aufgrund der Wegnahme des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück 74 neu anzulegende Spielplatz auf dem Flurstück 281 (Dorfgemeinschaftshaus Hartegasse und Freiflächen) wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Hartegasse“ aufgenommen und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Er dient daher in etwa gleicher Größe als Ersatz für den bisherigen Spielplatz (vgl. Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplan).

Ggf. festzusetzende Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) werden im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet, die spätestens zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorliegt.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen nach § 89 Abs. 1 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW ergänzen die oben begründeten künftigen Festsetzungen, um den Zielen und Zwecken der Planung sowie dem städtebaulichen Konzept als konkretes Vorhaben gerecht zu werden. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Es werden zum Entwurf des Bebauungsplans detaillierte Festsetzungen zur Dachform sowie zu Dachaufbauten und Einfriedungen getroffen.

Gem. § 42a BauO NRW sind seit dem 01.01.2024 die Errichtung und Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf dafür geeigneten Dachflächen für Nichtwohngebäude Pflicht. Eine Festsetzung hierzu im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 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 den künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

7. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

7.1 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr, Parkplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ (ohne Baufenster) festgesetzt. Südlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Die Zulassung eines konkreten Vorhabens eines Mischgebäudes mit einem kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen ist grundsätzlich schalltechnisch verträglich, noch dazu wo die ansonsten allgemein zulässigen und sonstigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allesamt nicht zugelassen werden und damit nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind. Dennoch wird – trotz der Kleinflächigkeit des Versorgers – aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

7.2 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 in angepasster Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den gestalterischen Festsetzungen wird eine optimale Ausnutzung in diesem Teil der Ortschaft Hartegasse geschaffen.

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

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

7.4 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Hartegasse“ 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. Ggf. zusätzliche artenschutzrechtliche und Ausgleichsmaßnahmen werden nach Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung festgesetzt.

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 Bebauungsplanung 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 beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der künftige vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird spätestens zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

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 1 wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (2010) durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlicher Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, sind eine Nachtbeleuchtung sowie Arbeiten in der Dunkelheit und Dämmerung bei Temperaturen von über 5 Grad Celsius nicht zulässig. Des Weiteren sollten Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus vermieden werden. Es sind im Plangebiet Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z.B. Natriumdampflampen), und damit Fledermäuse, haben.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

7.5 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 91 Stellplätze geschaffen.

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

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (Stand: 31.03.2023) wurde das mit dem geplanten Lebensmittel-Nahversorger sowie den Wohnnutzungen verbundene Verkehrsaufkommen berechnet und die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Sülztastraße bewertet. Basis für die Untersuchung bildete eine aktuelle Verkehrszählung vom Donnerstag, dem 02.03.2023. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist festzuhalten, dass die zukünftige Verkehrsnachfrage an dem Knotenpunkt Sülztastraße / Sonnenhang / Am Südhang sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde leistungs- und funktionsfähig abgewickelt werden kann. Die mittleren Wartezeiten liegen auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre für alle Verkehrsströme unterhalb von 10 Sekunden, sodass der Knotenpunkt in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und Nachmittag eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) bietet.

Die Berechnungen zeigen zudem, dass die Anbindung des Vorhabengrundstückes an die Sülztastraße ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen auf der L 284 leistungsfähig möglich ist. Aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens kann die Grundstücksanbindung vorfahrts geregelt betrieben werden. Um Ausweichmanöver eines anliefernden Sattelzuges auf die Gegenfahrbahn zu vermeiden, ist die geplante Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 9,0 m herzustellen.

Das Plangebiet 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.

7.6 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 in den künftigen Bebauungsplan 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).

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.

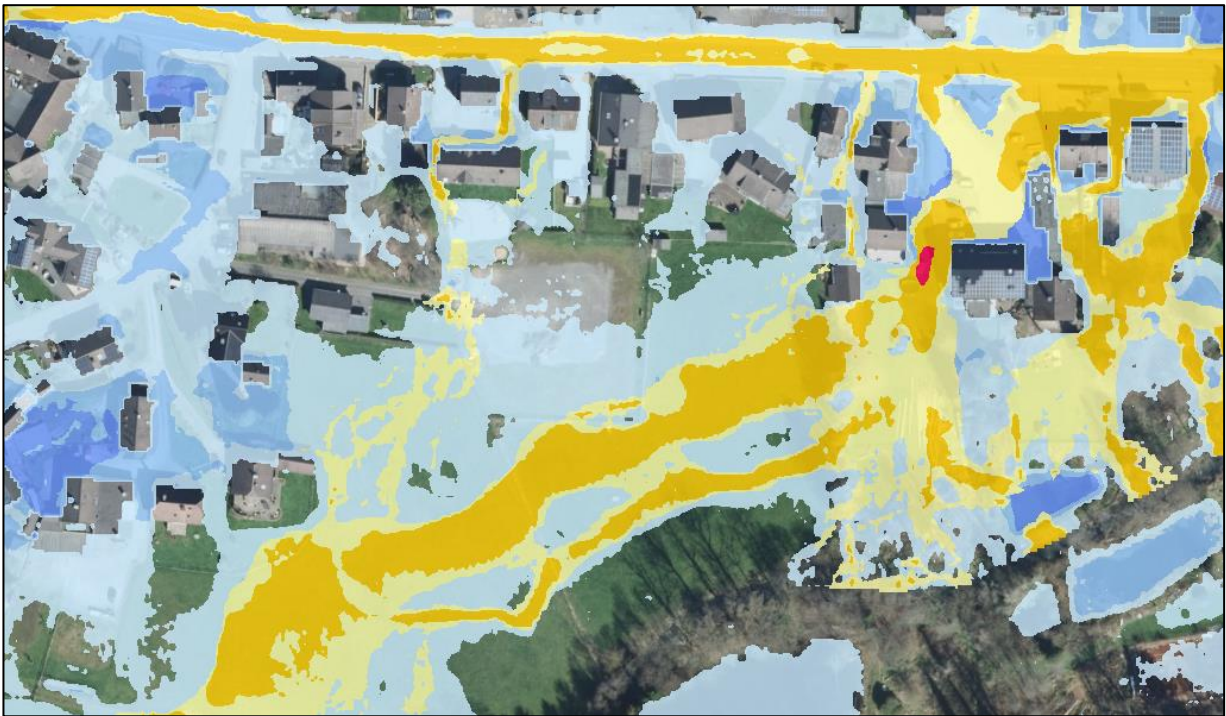


Abbildung 7: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h, Wassertiefe > 10-50 cm, teilweise bis zu 100 cm und Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5-2,0 m/s

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

7.7 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. 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.

Da in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt wird und die Baugrenzen auf das nötige Minimum reduziert werden, verbleiben noch eine Vielzahl von begrünten Flächen, besonders im südlichen Bereich des Plangebiets. Zusätzlich werden Dachbegrünungen auf Flachdächern von Garagen und Carports verpflichtend sowie Solaranlagen festgesetzt, so dass sich die Klimabilanz günstig auswirkt.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zweiter Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP): Dieser Plan umfasst die im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. in deren Verfügbarkeit liegenden Grundstücke sowie Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die zur Erschließung der Grundstücke der Vorhabenträgerin erforderlich sind. Er wird Bestandteil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Hartegasse“.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Nahversorger Hartegasse trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Hartegasse“ (VBP) werden daher u. a. Regelungen zur Gebäudenutzung und –form sowie zur Freiflächengestaltung getroffen.

9. Durchführungsvertrag

Zum dritten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehört der Durchführungsvertrag. Eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ergibt sich während der Verwirklichung der Planung Bedarf für kleinere Anpassungen, z. B. wegen nicht vorhersehbarer technischer oder bauordnungsrechtlicher Anforderungen, kann der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden, ohne dass das Planverfahren wiederholt werden muss.

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Darüber hinaus werden in den Durchführungsvertrag auch Regelungen zu Bürgschaften und zur Übernahme von Planungskosten aufgenommen. Bei Verstoß gegen die Fristen zur Umsetzung des Vorhabens soll die Gemeinde Lindlar gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages wird parallel zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet und vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Lindlar und der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

10. Flächenbilanz (nach Vorhaben- und Erschließungsplan)

Südliche Grünfläche / Fläche für die Landwirtschaft	1861 qm
Überbauung Gewerbe-/ Wohnbau	1318 qm
Grünfläche (Spielplatz)	201 qm
Parkplätze und restl. Freiflächen	4382 qm
Gesamtfläche Plangebiet gem. VEP	7.761 qm

Lindlar und Aachen, im Mai 2024