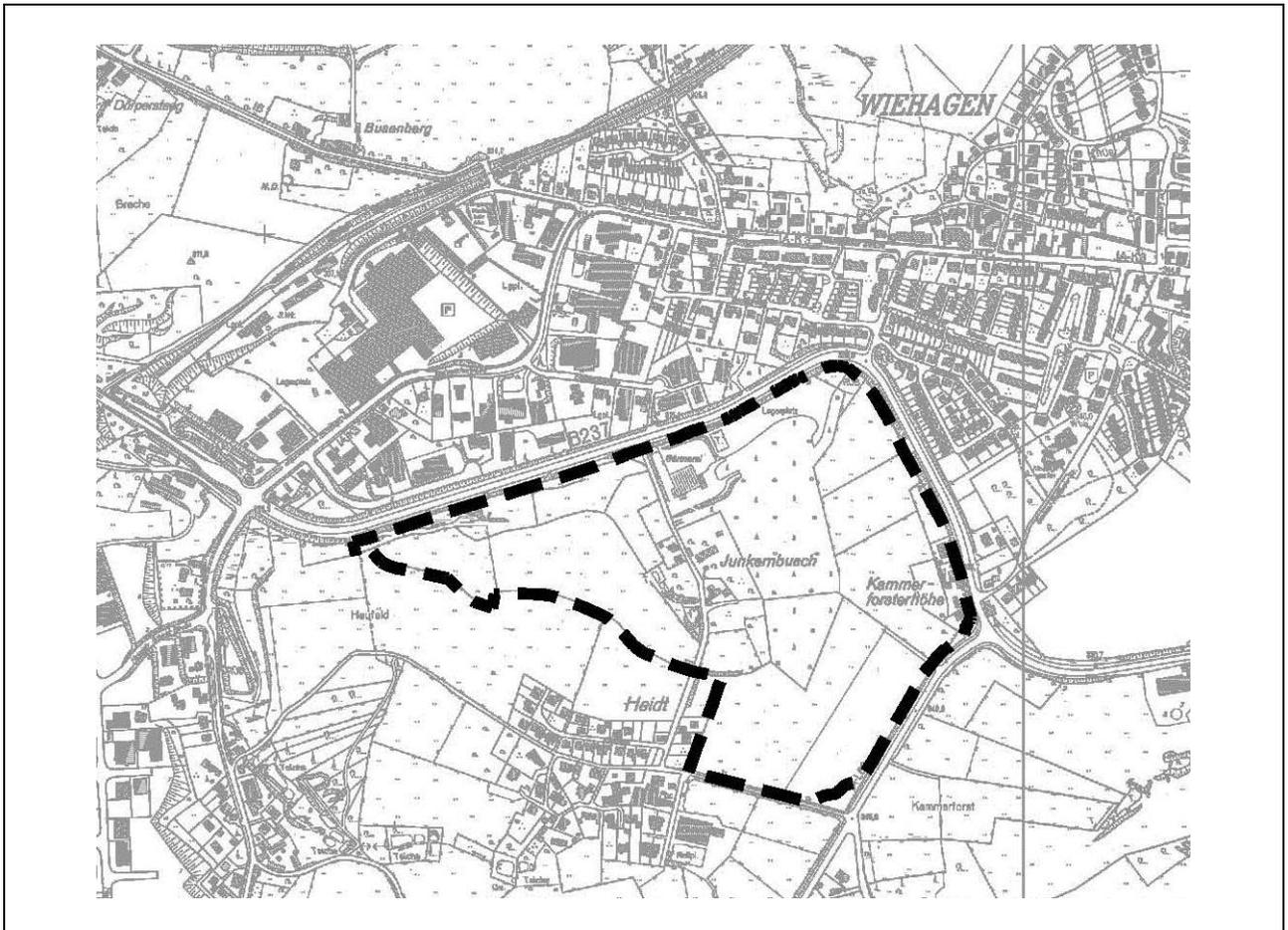


# Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister



## 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet West III“



Übersicht

## Begründung Teil A - Vorentwurf

Stand: Januar 2017



*Erarbeitet durch:*  
 Stadt- und Regionalplanung  
 Dr. Jansen GmbH  
 Neumarkt 49  
 50667 Köln

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Gegenstand der Planung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass, Zielsetzung und Erfordernis der 5. Flächennutzungsplanänderung .....	1
1.2	Kartengrundlage .....	1
<b>2</b>	<b>Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage, Umfeld und Nutzungen im Geltungsbereich des Änderungsplanes .....	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung .....	2
2.3	Erschließung .....	3
2.4	Planungsrecht .....	4
2.5	Schutzgebiete .....	5
2.6	Biotop- und Artenschutz .....	6
2.6.1	Artenschutz .....	6
2.7	Bau- und Bodendenkmale .....	6
2.8	Bodenschutz und Altlasten .....	7
2.9	Geologie, Hydrogeologie und Baugrund .....	7
2.10	Lärmimmissionen .....	9
<b>3</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen und Kosten der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Auswirkungen .....	9
4.2	Standortalternativen .....	9
4.3	Kosten .....	10
<b>5</b>	<b>Inhalt der 5. Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Wohnbauflächen .....	10
5.2	Gewerbliche Baufläche .....	10
5.3	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
5.4	Grünflächen .....	11
<b>6</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Verfahrensübersicht .....</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Verwendete Gutachten und Fachplanungen .....</b>	<b>15</b>



# 1 Gegenstand der Planung

## 1.1 Planungsanlass, Zielsetzung und Erfordernis der 5. Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2004 weist für den Bereich Junkernbusch / Heidt / Kammerforster Höhe gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter/Baumarkt“ sowie Wohnbauflächen im Bereich Junkernbusch und gemischte Bauflächen im Bereich Kammerforster Höhe aus. Der Freiraum im Landschaftsschutzgebiet wird als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ dargestellt.

Ziel der Schloss-Stadt Hückeswagen ist es, die letzte großflächige gewerbliche Entwicklung, die aufgrund des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 2004 möglich ist, umzusetzen. Mit Erwerb der zentralen Grundstücke des heutigen Gartenbaubetriebes nördlich der Ortslage Junkernbusch sowie der westlich angrenzenden Wiesen- und Weideflächen durch die Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft (HEG), sind nun auch die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsplanung gegeben.

Die bisherige Zielsetzung der Schloss-Stadt Hückeswagen, auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung von 2003 für den Bereich Heidt – Junkernbusch – Kammerforst, parallel zur B 237 in Ergänzung und Zuordnung zum bestehenden Gartenbaumarkt auch Sondergebietsflächen für Fachmärkte und einem Nahversorgungsmarkt zu entwickeln, wird aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt.

Aufgrund vorhandener Bedarfe und aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht sollen für die lokal ansässigen Gewerbebetriebe geeignete Flächen bereitgestellt werden, um diesen Betrieben die Möglichkeiten zur Sicherung und Erweiterung ihrer Standorte in der Schloss-Stadt Hückeswagen anzubieten. Für die Ortslage Junkernbusch sollen bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, die aufgrund des derzeitigen planungsrechtlichen Status‘ nach § 35 BauGB nicht zulässig sind. Aufgrund der räumlichen Zuordnung von geplanter gewerblicher Nutzung sowie bestehender und geplanter Wohnnutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen für eine konfliktfreie Umsetzung der Nutzungen zu schaffen.

Da diese Zielsetzungen nicht mit den derzeitigen Planungsrecht abgedeckt sind, hat die Schloss-Stadt Hückeswagen daher beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 gemäß den Vorschriften des § 2 BauGB für den Bereich „Gewerbegebiet West 3“ durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 76 wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## 1.2 Kartengrundlage

Die zeichnerische Darstellung erfolgt auf Basis der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1 : 5000.

## **2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage, Umfeld und Nutzungen im Geltungsbereich des Änderungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich an der Bundesstraße B 237 auf der Kammerforster Höhe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteil Wiehagen und der Ortslage Heidt. Die Ortslagen Junkernbusch und Kammerforster Höhe, die jeweils nur ca. drei bis vier Hauseinheiten umfassen sowie ein Gartenbaubetrieb (Halle und Freiflächen mit ehemaligen Baumkulturen) liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Flächennutzungsplanänderung. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein kleines Regenversickerungsbecken mit einer Flächenausdehnung von ca. 10 x 10 m. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Grünlandflächen landwirtschaftlich genutzt.

Für den südlich des Plangebiets gelegenen Ortsteil Heidt ist mittelfristig eine Erweiterung der Wohngebiete nach Norden und Nordwesten vorgesehen. Hier könnten entsprechend dem vorliegenden Rahmenplankonzept bis zu ca. 110 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen werden. Diese geplante Erweiterung ist bereits in den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2004 enthalten, so dass hier kein Anpassungserfordernis im Rahmen der Flächennutzungsplanung besteht. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen hierzu werden aber bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 76, das parallel zu dieser 5. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, zu berücksichtigen sein.

Die das Plangebiet im Norden und Osten begrenzende Bundesstraße B 237 besitzt aufgrund ihrer Funktion und Gestaltung eine hohe Barrierewirkung im städtebaulichen Gefüge. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohngebiete in Wiehagen sowie das Gewerbegebiet an der Industriestraße sind von dem Plangebiet auch durch die topografischen Gegebenheiten (hohe Böschungen, prägende Alleebäume entlang der B 237) deutlich getrennt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Hückeswagen. Er wird im Norden und Osten durch die Bundesstraße B 237 begrenzt. Im Südosten begrenzt die L 68 (Kammerforster Höhe) das Plangebiet, wobei der zukünftige Verlauf der geplanten B 237n bereits berücksichtigt ist. Die südliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang des Junkernwegs, folgt den Wohnbaugrundstücken von Heidt nach Norden und dann entlang der Ortslage Heidt im Bereich der heutigen Grünflächen nach Westen und Nordwesten wieder zu Bundesstraße B 237.

Abbildung 1 Luftbild



Quelle: Schloss-Stadt Hückeswagen und eigene Darstellung

## 2.3 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Die heutige Gärtnerei und die Ortslage Junkernbusch innerhalb des Plangebietes sind über einen ausgebauten Weg von der B 237 angebunden. Diese Straße führt weiter nach Süden zur Ortslage Heidt, die zudem über den Junkernweg an die L 68 verkehrlich angebunden ist. Die Ortslage Kammerforster Höhe ist direkt von der B 237 erschlossen. Das Plangebiet wird auch durch die Trasse der B 237n, für die aktuell ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, tangiert.

An der L 68 „Kammerforster Höhe“ befindet sich die Haltestelle der Buslinie 261, die von der Goethestraße (Hückeswagen Zentrum) nach Wermelskirchen führt. Westlich des Bebauungsplangebietes an der B 237 in Höhe der Einmündung Industriestraße liegt die Bushaltestelle für die Linie 336.

Zur Erschließung der neuen Baugebiete ist ein Neubau / Ausbau der Straßen erforderlich. Die zukünftigen Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan Nr. 76 (Parallelverfahren) auf Grundlage einer Erschließungsplanung festgesetzt. Die Trasse der geplanten B 237n, die sich aktuell im Planfeststellungsverfahren befindet, wird dabei berücksichtigt. Die noch im FNP 2004 dargestellte Kurvenstreckung der B 237n ist aber nicht mehr Gegenstand der Planung.

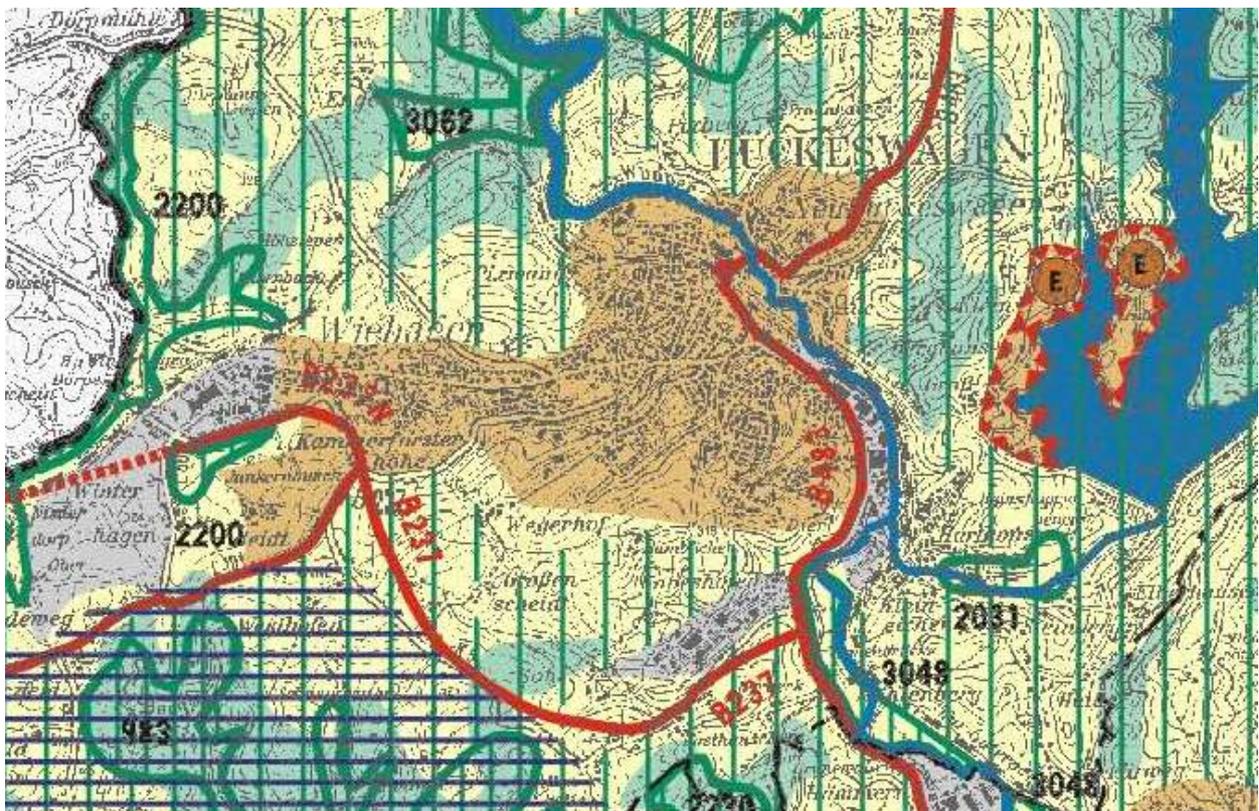
### Technische Infrastruktur

Die Siedlungslagen Heidt, Junkernbusch und Kammerforster Höhe sind an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens BP Nr. 76 (Parallelverfahren) wird ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen.

## 2.4 Planungsrecht

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2013, stellt das Plangebiet bis auf den Bereich der heutigen Gärtnerei/Baumschule und die westlichen Freiflächen (Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, überlagert mit der Funktion „Schutz der Natur“) als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

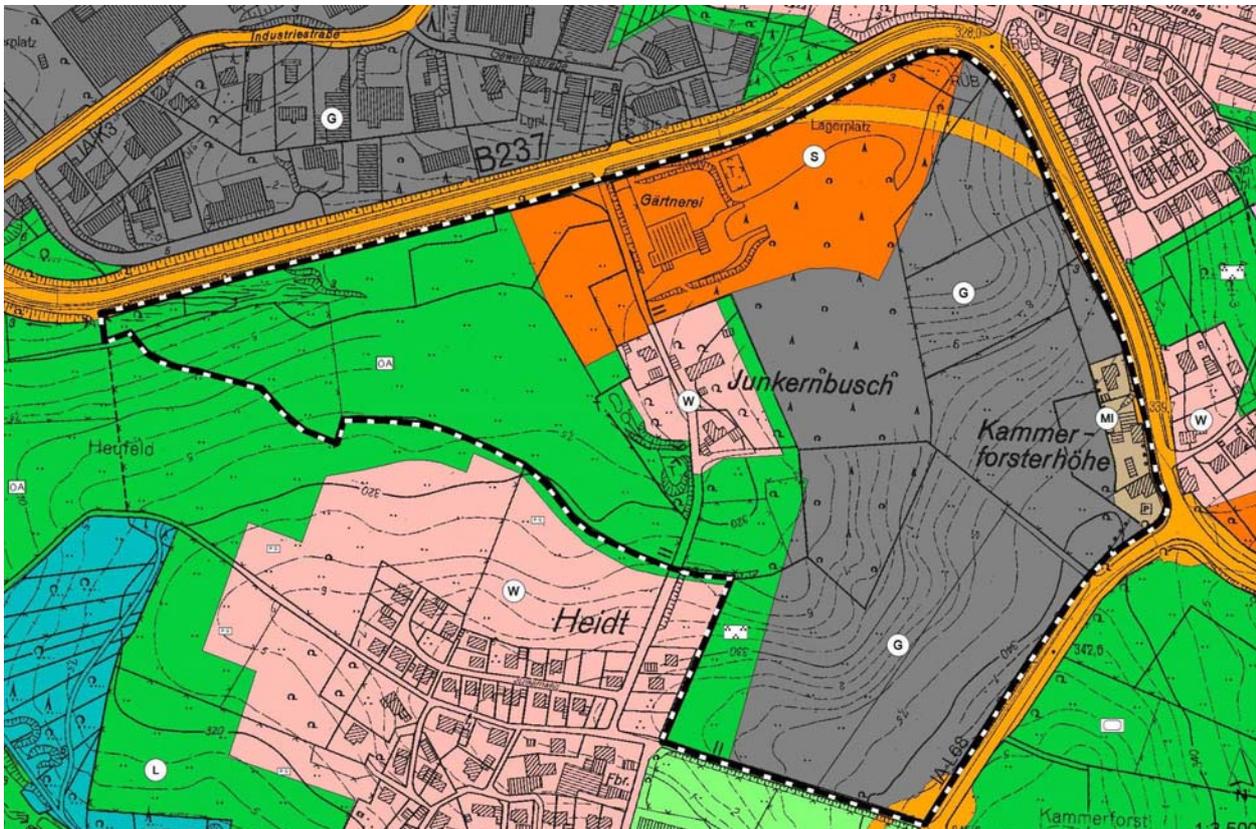
Abbildung 2 Regionalplan, Teilabschnitt Köln - Ausschnitt



Quelle: [www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar\\_koeln](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_koeln), 2016

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Schloss-Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist das Plangebiet im Bereich der Gärtnerei als Sondergebiet, im Bereich der Ortslage Junkernbusch als Wohnbaufläche sowie im Bereich der Bebauung Kammerforster Höhe als Mischgebiet dargestellt. Die bisher unbebauten Flächen zwischen der Ortslage Junkernbusch und der heutigen Bundesstraße B 237 sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die westlichen Freiflächen wurden im Flächennutzungsplan als öffentliche Ausgleichsflächen berücksichtigt. Zwischen der Ortslage Heidt und den gewerblichen Bauflächen ist eine Grünfläche (Zweckbestimmung „Parkanlage“) dargestellt.

Abbildung 3 Schloss-Stadt Hückeswagen, Flächennutzungsplan 2004, Ausschnitt



Quelle: Schloss-Stadt Hückeswagen, FNP 2004 und Darstellung Abgrenzung Geltungsbereich 5. FNP-Änderung

Der Plangeltungsbereich ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen, Bebauungspläne bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Für die 5. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß §§2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B).

## 2.5 Schutzgebiete

### Landschaftsschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 8 „Hückeswagen“ des Oberbergischen Kreises. Im westlichen Bereich des Plangebiets liegen die Bereiche der Landschaftsschutzgebiete L 2.2-1 und L 2.2-2 mit den Entwicklungszielen:

- Ziel 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Ziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensraum und mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen.

Bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. (§ 20, Abs. 4, Satz 1 LNatSchG NRW)

#### Wasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten oder dem Überschwemmungsgebiet der Wupper.

## **2.6 Biotope und Arten**

Im westlichen Plangebiet und im räumlich funktionalen Umfeld sind Biotoptypen mit besonderer Schutzwürdigkeit vorhanden. Hier handelt es sich um folgende Vorrangflächen:

- §62 - §30 Biotope GB-4809-138
- Biotopkataster BK-4809-047 „Bachtäler bei Winterhagen und an der B 237“
- Biotopverbund VB-K-4809-002 „Dörpetal nordwestlich Hückeswagen“
- Biotopverbund VB-K-4810-012 „Wipper- Wuppertal mit Seitentälern“

### **2.6.1 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Artenschutzprüfung (Stufe I)<sup>1</sup> im Juli 2016 untersucht. Die Vorprüfung (Stufe I) der Artenschutzprüfung stellt fest, dass im eingriffsrelevanten Plangebiet keine europäisch geschützten Arten bekannt oder zu erwarten sind.

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogel-Brutzeiten, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten werden.

Vor Abbruch / Umbau bestehender Gebäude ist jeweils eine Kontrolle hinsichtlich möglicher Gebäudebrüter durchzuführen.

Kurzfristig vor Beginn der Vorhabenumsetzung sind ein bis zwei Ein-/Ausflugskontrollen für Fledermäuse durchzuführen, damit sichergestellt werden kann, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen identifiziert und geschützt werden können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Konflikte zu beachten.

## **2.7 Bau- und Bodendenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Belange des Bodendenkmalschutz<sup>1</sup> betroffen sind. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden daher entsprechende Hinweise auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

---

<sup>1</sup> Planungsgruppe Grüner Winkel: Gewerbegebiet West III – Stadt Hückeswagen, Artenschutzprüfung Stufe I, Vorprüfung, Nümbrecht, Juli 2016

## 2.8 Bodenschutz und Altlasten

Die ursprüngliche Topografie des Plangebietes war durch zwei Siefenstrukturen gekennzeichnet, die durch einen flächenhaften Bodenauftrag teils verfüllt worden sind. So befinden sich vor allem im nördlichen Plangebiet aufgeschüttete Böden mit einer Mächtigkeit bis zu 6 m.

Für das Plangebiet und Teilflächen des Plangebietes (die als Bauflächen genutzt werden sollen) wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung daher baugrundtechnische und hydrogeologische Fachgutachten erstellt sowie jeweils eine nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung der geplanten Bauflächen und der sogenannten Dohrmannfläche (vgl.<sup>23456</sup>).

Die Gutachten zeigen insgesamt, dass ein großer Bereich der untersuchten Flächen Auffüllungen aufweisen, die z.T. neben Bodenaushub auch Anteile von Bauschutt, Schlacken und Asphalt enthalten. Aus den „Nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzungen“ geht hervor, dass eine Gefährdung des Wirkungspfadef Boden-Grundwasser durch eine PAK-Belastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) weitere Sachstandsermittlungen erforderlich. Die Vorgehensweise wird im Zuge des weiteren Planverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Mit der nachgewiesenen Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV liegen konkrete Anhaltspunkte für das Vorkommen einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast vor. Insofern besteht eine Kennzeichnungspflicht der betroffenen Flächen, die daher im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu kennzeichnen sind.

## 2.9 Geologie, Hydrogeologie und Baugrund

Aufgrund der vorliegenden inhomogenen Bodenverhältnisse und des zur Umsetzung der Planung erforderlichen flächenhaften Erdbaus wurden die Baugrundverhältnisse sowie die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebieten in den genannten Gutachten (vgl. Fußnote 2 – 4) untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76) berücksichtigt:

Es wird gutachterlich festgestellt, dass für den westlichen Bereich des Plangebiets für nicht unterkellerte Gewerbebauten zusätzliche Maßnahmen zur Schaffung einer tragfähigen Gründung erforderlich werden.

Mit Ausnahme der Ortslage Junkernbusch, wo gute Baugrundbedingungen vorliegen (tragfähiger Untergrund bereits zwischen 0,6 m und 1,2 unter GOK) ist für die Errichtung des Gewerbegebietes in den übrigen Bereichen mit flächenhaftem Erdbau zu rechnen. Daher ist hier eine abschließende Beurteilung der allgemeinen Baugrundbedingungen erst möglich, nachdem

---

<sup>2</sup>Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Baugrundtechnisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch / Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, November 2015

<sup>3</sup>Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch / Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, November 2015.

<sup>4</sup>.... Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Hydrogeologisches Bodengutachten zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen Junkernbusch“, Wipperfürth, April 2015

<sup>5</sup>.... Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfürth, Nov./Dez. 2015

<sup>6</sup>.... Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfürth, Mai 2015

die Einebnungsflächen erstellt worden sind. Zusammenfassend lässt sich aber festhalten, dass bei sorgfältiger Bauausführung zur Errichtung von Einebnungsflächen (Auftrags- und Abtragsbereiche) Baugrundbedingungen geschaffen werden können, die eine herkömmliche Flachgründung von Gewerbebauten mittels Einzel- Streifen- oder Flächenfundamenten zulassen.

Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone.

Aus gutachtlicher Sicht ist ein Wiedereinbau des Aushubmaterials sowie des gewachsenen Bodenmaterials unbedenklich, da mindestens die Z2-Werte nach LAGA eingehalten werden. Vor Einbau sollte die Zulässigkeit mit der zuständigen Behörde aber abgestimmt werden.

Im Bereich des Nebensiefens wurde eine Bodenprobe entnommen, die einen geringen pH-Wert aufweist und dadurch unterhalb des Z2-Grenzwertes keiner Einbauklasse zuzuordnen ist. Dieses Bodenmaterial gilt als nicht einbaufähig und muss entsorgt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird zukünftig nur in den Bereichen möglich sein, wo kein flächenhafter Erdbau stattfinden wird. Das sind voraussichtlich die Bereiche der Haupt- und Nebensiefen.

Aus gutachtlicher Sicht sind die aufgefüllten Flächen, sowohl am unteren Berghang als auch im Bereich der verfüllten Siefen nicht für eine flächenhafte Versickerung (z. B. Muldenversickerung) geeignet. Eine Flächenversickerung kann aus umwelthygienischer Sicht nur in Bereichen mit ausschließlich natürlichen Böden erfolgen. Die Art der Versickerungseinrichtung ist in diesen Bereichen nach ihrem jeweiligen Grad der Durchlässigkeit abhängig.

Die Untersuchungen der hydraulischen Leitfähigkeit des Untergrundes in den Freiflächen des westlichen Plangebiets (Dohrmannflächen) zeigen, dass die Untergrundbedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den topografischen ungünstigen Bereichen (am Berghang) gut und im topografisch günstigen Siefenbereich (im Haupt- und Nebensiefen) eher schlecht sind. Daher werden aus gutachtlicher Sicht folgende Empfehlungen zur Umsetzung der Planung gegeben:

- Für die Anlage von Versickerungsbecken eignet sich am ehesten der südöstliche Teil der Untersuchungsfläche. Versickerungsbecken in deutlicher Hanglage dürfen nur sehr schmal ausgebildet werden, wobei die Längsachsen der Versickerungsbecken senkrecht zur Neigung des Berghanges anzulegen sind.
- Von der Errichtung eines Versickerungsbeckens im Siefenbereich wird abgeraten.
- Im Siefenbereich könnte aufgrund der günstigen Topografie die Anlage eines Rückhaltebeckens sinnvoll sein. Die Beckensohle muss dabei oberhalb des Grundwasserspiegels liegen. Hierzu sind bei Umsetzung genauere Untersuchungen erforderlich. Wenn das Regenrückhaltebecken als Erdbecken ausgebildet werden sollte, ist es mit einer stark abdichtenden Bodenschicht (Tonschicht) auszukleiden.

Die gutachtlichen Empfehlungen werden im weiteren vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

## **2.10 Lärmimmissionen**

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den BP Nr. 76 (Parallelverfahren) eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes des gesamten Baugebiets bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen in Zukunft unter Berücksichtigung der Vorbelastung bestehender Gewerbeflächen keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten dürfen. Die in der TA-Lärm festgeschriebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Des Weiteren sind die vorhandenen und zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan Nr. 76, der im Parallelverfahren zu dieser 5. Flächennutzungsplanänderung erstellt wird, werden zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes zulässige Lärmemissionskontingente für die einzelnen Gewerbegebietsteilflächen festgesetzt. Des Weiteren werden zu Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm berücksichtigt.

## **3 Natur und Landschaft**

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a (3) Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Der naturschutzrechtlich relevante Eingriff durch die Bauleitplanung wird in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (hier BP Nr. 76) im Parallelverfahren erarbeitet wird, erfasst und bewertet. Darin werden außerdem geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangeltungsbereich beschrieben, die im Bebauungsplan Nr. 76 planungsrechtlich festgesetzt bzw. zugeordnet werden.

## **4 Auswirkungen und Kosten der Planung**

### **4.1 Auswirkungen**

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung und des Bauvorhabens auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zur 5. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Dieser ist eigenständiger Teil B der Begründung.

### **4.2 Standortalternativen**

Die geplanten Bauflächen sind bereits im Flächennutzungsplan 2004 zum größten Teil als Bauflächen enthalten, so dass hier im Wesentlichen kein weiterer Freiraum für Siedlungsfläche in Anspruch genommen wird, als er bisher bauleitplanerisch vorbereitet ist. Da es sich um die Entwicklung der letzten größeren Gewerbeflächenreserven in der Schloss-Stadt Hückeswagen handelt, können Standortalternativen für die geplante gewerbliche Nutzung nicht aufgezeigt werden. Die Darstellung der Wohnbauflächen in den Ortslagen Heidt, Junkernbusch und Kammerforster Höhe stellen eine Abrundung bzw. Ergänzung der bestehenden Siedlungsbereiche dar. Zur sachgerechten Ableitung bzw. Entsorgung der Niederschlagswasser

aus den Siedlungsflächen ist der geplante Standort der Ver-/Entsorgungsflächen unter Berücksichtigung der vorliegenden Bodenverhältnisse ebenfalls ohne Alternative.

### **4.3 Kosten**

Für die Schloss-Stadt Hückeswagen fallen neben der Durchführung der vorbereitenden Bauleitplanung keine Kosten an.

## **5 Inhalt der 5. Flächennutzungsplanänderung**

Im Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2004 dargestellten Flächen werden wie folgt geändert:

### **5.1 Wohnbauflächen**

Die Ortslagen Junkernbusch und Kammerforster Höhe werden entsprechend dem Bestand und Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Dabei berücksichtigt die Darstellung der Bauflächen mögliche geringfügige Ergänzungen und Arrondierungen der bestehenden Ortslagen. Dies ist mit der Zielsetzung begründet, in den bestehenden Ortslagen Umbaumaßnahmen und Erweiterungen zu ermöglichen, die im Rahmen der Zulässigkeit nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig wären. Die Darstellung der Ortslage Kammerforster Höhe als gemischte Baufläche wird in Wohnbaufläche geändert, da dies der tatsächlichen und zukünftigen Nutzung des Standortes Rechnung trägt. Für die Ortslage Heidt wird eine Ergänzung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes der baulichen Entwicklung in Heidt dargestellt.

Die Größe der Wohnbauflächen beträgt insgesamt ca. 1,6 ha.

### **5.2 Gewerbliche Baufläche**

Für den größten Teil des östlichen Plangebiets wird gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche entspricht der städtischen Zielsetzung, hier eine der - gemäß des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2004 - letzten Bauflächenreserven für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Ziel der Schloss-Stadt Hückeswagen ist es, insbesondere für die lokal ansässigen Gewerbebetriebe geeignete Flächen bereitzustellen, um diesen Betrieben die Möglichkeiten zur Sicherung und Erweiterung ihrer Standorte anzubieten. Aufgrund dieser städtebaulichen Zielsetzungen wird die bisherige Darstellung von Sondergebiet für „Gartencenter, Baumarkt“ an der B 237 in „Gewerbliche Baufläche“ geändert.

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 76 (Parallelverfahren) wird das Gewerbegebiet entsprechend der Anforderungen an den Immissionsschutz in seiner Nutzung hinsichtlich der

- Art der zulässigen Betriebe
  - des Emissionsverhaltens der Betriebe und
  - unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen
- gliedert und eingeschränkt.

Die Größe des Gewerbegebietes beträgt ca. 13,8 ha.

### **5.3 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 76 eine Vorplanung der entwässerungstechnischen Anlagen erarbeitet. Dabei wurden die Ergebnisse aus den vorliegenden Bodengutachten und die zu beachtenden Restriktionen berücksichtigt. In der 5. Flächennutzungsplanänderung wird der geplante Standort eines Regenrückhaltebeckens / Retentionsbodenfilterbeckens als Fläche für die Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Die im Flächennutzungsplan 2004 dargestellte private Grünfläche, Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsfläche“ wird in diesem Bereich damit geändert.

Die Größe der Fläche für Versorgungsanlagen beträgt ca. 0,9 ha.

### **5.4 Grünflächen**

Die übrigen Flächen im Plangebiet der 5. Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und der landschaftspflegerischen Konzeption als private Grünflächen dargestellt. Die großen zusammenhängenden Grünflächen im westlichen Plangebiet erhalten die zusätzliche Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsflächen“. In dieser Fläche werden entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und Kompensation des baulichen Eingriffs, wie z. B. Pflanzmaßnahmen, Erhaltungsmaßnahmen, Freilegung und Renaturierung des Junkernbuscher Siefens sowie Anlagen von Versickerungsmulden gemäß den Festlegungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 76 erarbeitet wird, vorgesehen.

Die privaten Grünflächen in Zuordnung zu der Wohnlage Junkernbusch werden der direkten Wohnumfeld bezogenen Erholung als Garten dienen.

Die Größe der Grünflächen beträgt insgesamt ca. 6,1 ha.

## **6 Kennzeichnungen**

Teilflächen des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Wie unter Punkt 2.8 der Begründung dargestellt, kann eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser durch eine PAK-Belastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) weitere Sachstandsermittlungen erforderlich.

Da die Prüfwerte nach BBodSchV überschritten wurden, sind die betroffenen Flächen im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 5 Abs. 3, Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

## **7 Nachrichtliche Übernahme**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich in der 5. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans treten mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

## **8 Umweltbericht**

Zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß §§2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht durch das Büro Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, erstellt. Der Umweltbericht, in dem die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet werden, bildet einen gesonderten Teil - Teil B- der Begründung. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Als wesentliches Ergebnis des Umweltberichts ist festzuhalten, dass die Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen, bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen, für die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden erheblich sind.

Durch die Überschreitung der Prüfwerte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) an einigen Probestellen liegen nach Bundesbodenschutzverordnung konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast vor. Hier besteht die Notwendigkeit, weitere Sachverhaltsermittlungen vorzunehmen und mit der Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Für die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Biotope, biologische Vielfalt, Tiere, Wasser und Klima sind die Umweltauswirkungen weniger erheblich.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Umweltauswirkungen sind nicht relevant.

## **9 Zusammenfassende Erklärung**

Der Flächennutzungsplanänderung ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Feststellungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung des Änderungsplanes erstellt.

## 10 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Gesamt ha ca.</b>
Gewerbliche Bauflächen G gesamt	13,8
Wohnbauflächen W gesamt	1,6
Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen RRB/RBF	0,9
Grünflächen p, öA gesamt	6,1
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>22,4</b>

## 11 Verfahrensübersicht

Beschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet West III“

Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Prüfung und Abwägung aller vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Belange, Feststellungsbeschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur 5. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet West III“

## 12 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung)** in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.11.2016 (BGBl. I S. 2542)

**Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW)** für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.2016 (GV NRW S. 933 bis 964)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GBV. NRW.S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. IS 1474).

**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. IS 1474).

Schloss-Stadt Hückeswagen, den .....

Im Auftrag

.....

Andreas Schröder

### 13 Verwendete Gutachten und Fachplanungen

Währenden des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Gutachten und Fachplanungen erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange eingeflossen sind. Diese sind als Anlage der Begründung angefügt.

1. Dipl.-Ing. G Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel: 5. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet West III“, Begründung Teil B, Umweltbericht“, Nümbrecht, Januar 2017
2. Dipl.-Ing. G Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel: „Gewerbegebiet West III – Stadt Hückeswagen“ Artenschutzprüfung Stufe I, Nümbrecht den 5. Juli 2016
3. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Baugrundtechnisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 2.12.2015
4. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 4.12.2015
5. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Bodengutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 18.11.2015
6. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 26.05.2015
7. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Bodengutachten zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 04.05.2015