

Stand: März 2018

Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

Inhalt

1	Gegenstand der Planung	1
1.1	Planungsanlass, Zielsetzung und Erfordernis der 5. Flächennutzungsplan- änderung.....	1
1.2	Kartengrundlage.....	2
2	Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	2
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	6
2.6	Biotope und Arten.....	7
2.6.1	Artenschutz	7
2.7	Bau- und Bodendenkmale	8
2.8	Bodenschutz und Altlasten.....	8
2.9	Geologie, Hydrogeologie und Baugrund	9
2.10	Lärmimmissionen.....	11
3	Natur und Landschaft	11
4	Auswirkungen und Kosten der Planung.....	12
4.1	Auswirkungen	12
4.2	Standortalternativen	12
4.3	Kosten	12
5	Inhalt der 5. Flächennutzungsplanänderung	12
5.1	Wohnbauflächen	12
5.2	Gewerbliche Baufläche	13
5.3	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	13
5.4	Grünflächen.....	13
5.5	Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	14
6	Kennzeichnungen	15
7	Nachrichtliche Übernahme	15
8	Umweltbericht	16
9	Ergebnisse der Beteiligung, Gesamtabwägung	19
9.1	Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB	19
9.2	Gesamtabwägung.....	20
10	Zusammenfassende Erklärung	20
11	Flächenbilanz.....	20

12	Verfahrensübersicht.....	21
13	Rechtsgrundlagen.....	22
14	Verwendete Gutachten und Fachplanungen	23

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass, Zielsetzung und Erfordernis der 5. Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2004 weist für den Bereich Junkernbusch / Heidt / Kammerforsterhöhe gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter / Baumarkt“ sowie Wohnbauflächen im Bereich Junkernbusch und gemischte Bauflächen im Bereich Kammerforsterhöhe aus. Der Freiraum im Landschaftsschutzgebiet wird als private Grünfläche 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 mbH und Co.KG (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 dem 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.

Mit Änderung des Baugesetzbuches zum 4. Mai 2017 wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb gewisser Übergangsfristen das Verfahren nach der alten Regelung durchzuführen. Da der Beschluss zur Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet West III“ am 21.02.2017 gefasst wurde und die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 13.03.2017 bis 13.04.2017 durchgeführt wurde, wird das Verfahren nach den Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und § 245c BauGB entsprechend den bisher gültigen Regelungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Damit wird auch der Umweltbericht nach der bisher gültigen Anlage 1 des Baugesetzbuches erstellt.

Mit Schreiben vom 30. Juni 2017 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die 5. Änderung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

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 Kammerforsterhöhe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteil Wiehagen und der Ortslage Heidt. Die Ortslagen Junkernbusch und Kammerforsterhöhe, 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 (Kammerforsterhöhe) 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 zur 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 Kammerforsterhöhe 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 „Kammerforsterhöhe“ 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. Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Nutzer des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie Fußgänger und Radfahrer ist gegeben. Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan

Nr. 76 (Parallelverfahren) z. B. Querungshilfe im Bereich der Bundesstraße, im Gewerbegebiet durchgängig verlaufende einseitige Gehwege, werden diese Fuß- und Radwegebeziehungen aufgenommen und im Plangebiet gesichert.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung entwickelt und abgestimmt wurden. Es wurde die verkehrliche Situation sowie die erwartbaren Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung gutachterlich untersucht (vgl.¹). Der Untersuchungsraum erstreckt sich vom Knotenpunkt B 237 / Friedrichstraße / Lindenbergstraße im Zentrum der Schloss-Stadt Hückeswagen entlang der B 237 (Richtung Westen bis zu den Knotenpunkten B 237 (Bornefelder Straße) / B 51 (Bergisch Born) und B 229 (Lennepstraße) / B 51 (Borner Straße) auf dem Stadtgebiet der Stadt Remscheid. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Realisierung der Planung (Gewerbegebiet West III) zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum führen wird. Es ist aber festzustellen, dass ermittelte Defizite am Knotenpunkt B 237 (Bornefelder Straße) / B 51 (Bergisch Born) bereits im Anlaysefall sichtbar werden. Der Knotenpunkt B 229 (Lennepstraße) / B 51 (Borner Straße) ist bereits durch die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie durch das geplante Designer Outletcenter Remscheid belastet. Die Entwicklung der Planung des Gewerbegebietes West III wird zu keiner erheblichen Verschlechterung der Verkehrsqualität führen.

Technische Infrastruktur

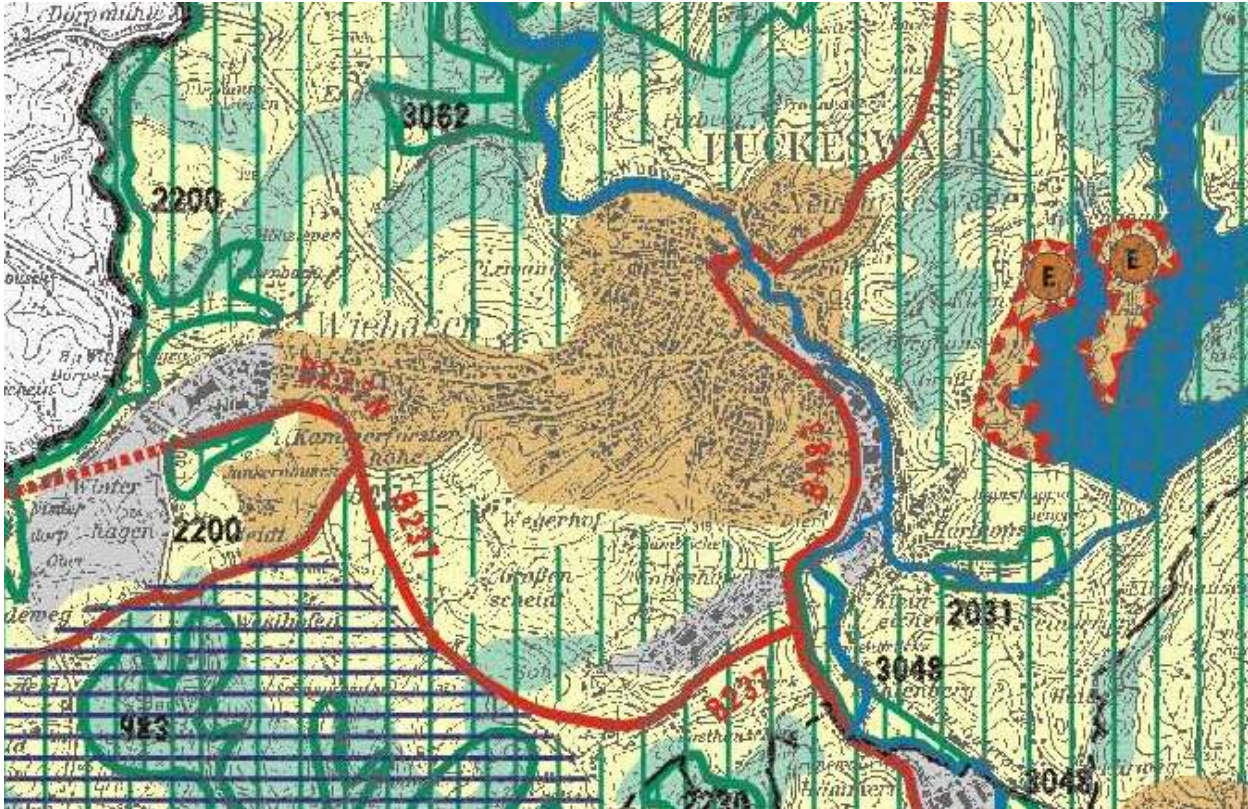
Die Siedlungslagen Heidt, Junkernbusch und Kammerforsterhöhe sind an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens BP Nr. 76 (Parallelverfahren) wird ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Grundlage für die planungsrechtlichen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

¹ Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: „Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet West III in Hückeswagen“, Bochum, 6. Februar 2018

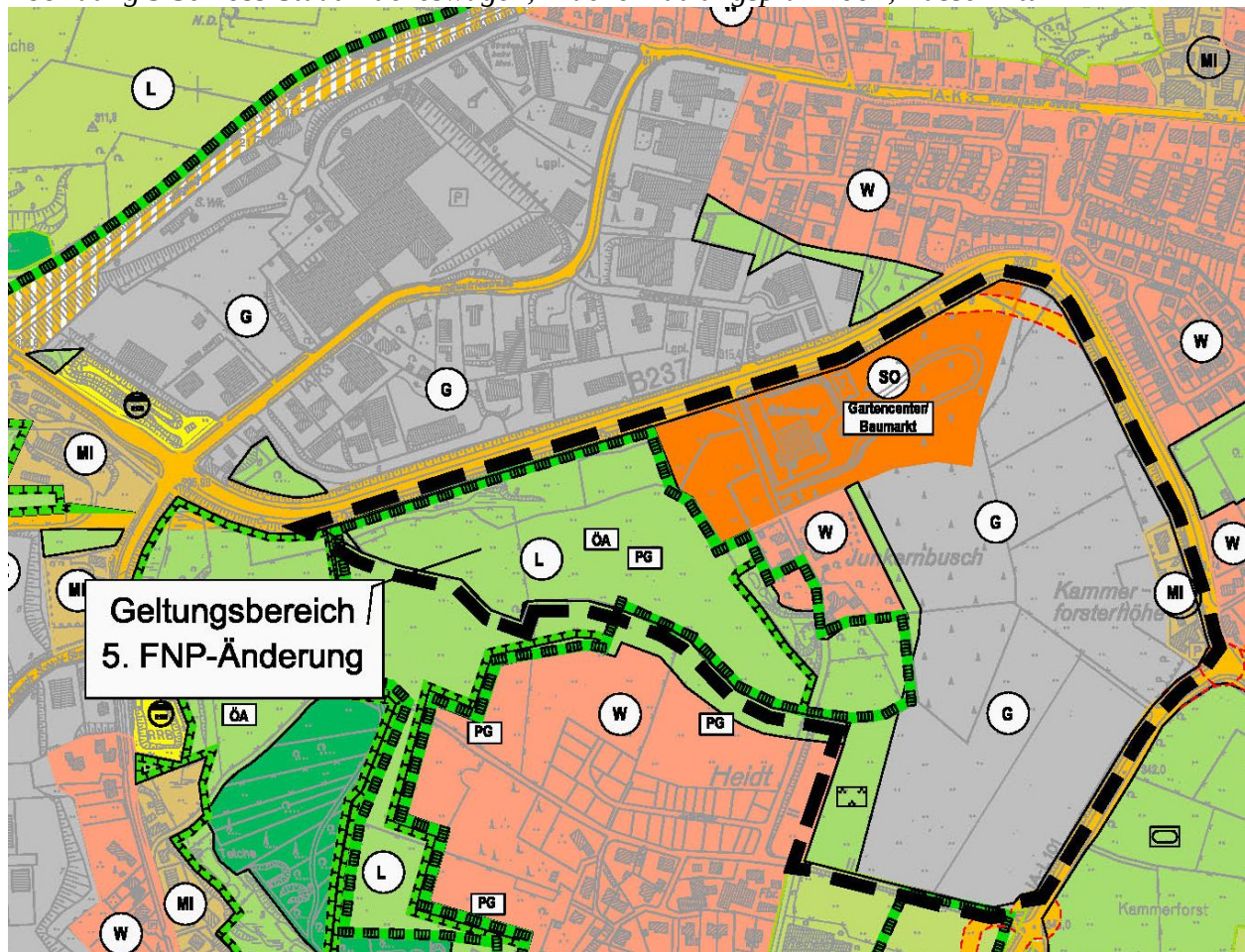
Abbildung 2 Regionalplan, Teilabschnitt Köln - Ausschnitt



Quelle: 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 Kammerforsterhöhe 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). Mit Schreiben vom 13.04.2017 hat die Untere Landschaftsbehörde (Oberbergischer Kreis) den Darstellungen der 5. FNP-Änderung nicht widersprochen. Aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

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)² 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 Planungsgruppe Grüner Winkel: Gewerbegebiet West III – Stadt Hückeswagen, Artenschutzprüfung Stufe I, Vorprüfung, Nümbrecht, Juli 2016

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 Bodendenkmalschutz³ betroffen sind. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden daher entsprechende Hinweise auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.³⁴⁵⁶⁷⁸).

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 Wirkungspfad des Boden-Grundwasser durch eine PAK-Belastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) weitere Sachstandsermittlungen erforderlich.

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.

Zwischenzeitlich wurden im Plangebiet Grundwassermessstellen für ein Grundwassermonitoring eingerichtet⁹¹⁰.

Im Auftrag der HEG wurden im Mai 2017 ergänzende chemisch-analytische Grundwasseruntersuchungen im Planbereich Junkernbusch/ Kammerforsterhöhe durchgeführt.

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

⁴Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch / Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, November 2015.

⁵Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Hydrogeologisches Bodengutachten zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen Junkernbusch“, Wipperfürth, April 2015

⁶Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfürth, Nov./Dez. 2015

⁷Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: „Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfürth, Mai 2015

⁸Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure: Bericht zu ergänzenden chemisch-analytischen Untersuchungen für eine Teilfläche im Planbereich Junkernbusch / Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfürth, Mai 2017

⁹Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure: „Gutachterlicher Bericht zum Grundwassermonitoring (1. Kontrollmessung) im Planbereich Junkernbusch/ Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfürth, Mai 2017

¹⁰Slach & Partner mbH Beratende Ingenieure: Gutachterlicher Bericht zum Grundwasserstand (2. Kontrollmessung) im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, September 2017

In Absprache mit dem zuständigen Umweltamt wurde eine Grundwassermessstelle in der im Hauptsiefen befindliche Grünwiese westlich der Zufahrtstraße nach Junkernbusch installiert, um Kontrollmessungen zur Ermittlung des PAK-Gehaltes im Grundwasser vornehmen zu können. Mit der Grundwasseruntersuchung soll untersucht werden, ob es zu einer Verunreinigung des Grundwassers durch PAK gekommen ist und wenn dies der Fall ist, ob von dieser eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser ausgeht.

Es zeigt sich, dass eine Beurteilung, ob die Belastung des Grundwassers durch die Schadstoffparameter Naphtalin und PAK eine schädliche Verunreinigung darstellen, auf Grundlage der ermittelten Ergebnisse nur schwierig vorzunehmen ist, da nur eine Schöpfprobe aus dem Standwasser entnommen werden konnte. Da die in der Standwasserprobe ermittelten Schadstoffgehalte höher sind als bei einer normgerechten Probenentnahme, können dadurch bei einer Gegenüberstellung mit den Prüf- und Maßnahmewerten nach BBodSchV und LAWA-Liste zu einer negativeren Beurteilung führen, als dies eigentlich der Fall ist. Diese hypothetische Annahme wurde bei der gutachterlichen Beurteilung berücksichtigt.

Die Bewertung ergibt, dass von dem ermittelten Naphtalingehalt keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Für den PAK-Gehalt ist aus gutachterlicher Sicht zu erwarten, dass bei einer „normgerechten“ Probenentnahme der Gehalt unter den Prüfwert nach BBodSchV liegt. Daher trifft der Gutachter die Einschätzung, dass von dem ermittelten PAK-Schadstoffgehalt derzeit keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Gleichwohl hält es der Gutachter für geboten, weitere Kontrollmessungen vorzunehmen, um die aktuelle Einschätzung überprüfen zu können. Hierzu schlägt der Gutachter die Einrichtung einer zweiten Grundwassermessstelle vor (nördlich des Gartencenter-Gebäudes).

In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises wurden für den Zeitraum Herbst 2017 weitere Kontrollmessungen vereinbart, damit eine abschließende Beurteilung aus gutachterlicher Sicht möglich ist. Die 2. Kontrollmessung wurde daher am 30.08.2017 durchgeführt¹¹. Die Bewertungen des Gutachters führen zu dem Ergebnis, dass durch den Schadstoffparameter Naphtalin keine Gefährdung für das Grundwasser besteht. Auch von dem ermittelten PAK-Schadstoffgehalt geht aus gutachterlicher Sicht momentan keine Gefahr für das Grundwasser aus. Der Gutachter empfiehlt eine 3. Kontrollmessung, um die vorliegende Einschätzung zu bestätigen. Die weitere Vorgehensweise ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu treffen.

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:

¹¹ Slach & Partner mbH Beratende Ingenieure: Gutachterlicher Bericht zum Grundwasserstand (2. Kontrollmessung) im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, September 2017

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 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 LAGA¹² 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

¹² Anmerkung: In dem sog. „Tongrubenurteil“ (BVerwG 7 C 26.03, OVG 7 A 10279/02 vom 14. April 2005) stellt das BVerwG fest, dass die LAGA M 20 (1997) keine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift ist. Die technischen Regeln der LAGA sind lediglich „Empfehlungen“ ohne rechtsverbindlichen Charakter. Es gelten grundsätzlich die Vorgaben des Bodenschutzrechtes, soweit in anderen Rechtsbereichen (z.B. Bergrecht) keine detaillierten Vorschriften enthalten sind. Auf den Gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV-3-953-26308-IV-8-1573-30052- u. d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr – VI A3 – 32-40/45 – v. 9.10.2001 „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen im Straßen – und Erdbau“ wird hingewiesen.

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, wurde 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 zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm berücksichtigt. Insgesamt ist festzustellen, dass im Plangebiet mit Geräuschbelastungen unter den Orientierungswerten zu rechnen ist, so dass sich recht gute Verhältnisse für die Wohngebiete sowie für die gewerbliche Nutzung ergeben. Die Auswirkungen durch Mehrverkehr, der durch die Umsetzung der Planung auf die Bestandsbebauung in der Umgebung resultiert, sind gering.

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 Flächennutzungsplan bereitet mögliche bauliche Nutzungen lediglich vor. Erst mit Umsetzung der Planung, basierend auf den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), erfolgt ein Eingriff in Natur- und Landschaft. Der naturschutzrechtlich relevante Eingriff durch die Bauleitplanung wird daher 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 Entwicklung eines solchen Gewerbegebiets ist innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Schloss-Stadt Hückeswagen nicht möglich. Die Darstellung der Wohnbauflächen in den Ortslagen Heidt, Junkernbusch und Kammerforsterhöhe 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 Kammerforsterhöhe 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 Kammerforsterhöhe 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

gegliedert und eingeschränkt.

Die Größe der gewerblichen Baufläche 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 Junkernbuschbachs 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.

5.5 Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der 5. FNP-Änderung liegen die Ortslagen Junkernbusch und Kammerforsterhöhe sowie ein Gartenbaubetrieb. Den Großteil des Plangebietes stellen heute landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen dar. Diese Flächen werden mit Umsetzung der Bauleitplanung als Gewerbeflächen, Wohnbauflächen inkl. der verkehrlichen Erschließung und als Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme dieser heute landwirtschaftlich genutzten Flächen ist erforderlich aus folgenden Gründen:

Die größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete der Schloss-Stadt Hückeswagen befinden sich im Innenstadtbereich zwischen der B 237 und der Wupper, in Kobeshofen, in Wiehagen und Winterhagen-Scheideweg (West 2). Diese Gewerbeflächen dienen der Ansiedlung, der Erweiterung und der Bestandssicherung solcher Betriebe und Anlagen, die aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen und ihrer Immissionen nur in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig sind. An den alten traditionellen Gewerbestandorten im Innenstadtbereich stehen aufgrund der räumlichen Lage im engen Tal der Wupper und aufgrund vorhandener Bindungen und Restriktionen, wie z.B. der Überschwemmungsbereich der Wupper, keine Erweiterungsflächen zur Verfügung. Das Gewerbegebiet Wiehagen besitzt keine freien Kapazitäten mehr und im Gewerbegebiet Kobeshofen ist aufgrund der Topografie und der fehlenden direkten Anbindung an überörtliche Verkehrswege im Stadtgebiet die Nachfrage sehr gering. In dem Gewerbegebiet West 2 zwischen den Ortslagen Winterhagen und Scheideweg standen ursprünglich ca. 40 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. Es haben sich bereits zahlreiche Firmen angesiedelt sowohl aus dem produzierenden Bereich als auch aus Handwerk, Handel und Dienstleistung. So stehen hier nur noch wenige Restflächen von rd. 1,1 ha zur Verfügung, die bereits über Anfrage reserviert sind. Dem steht aber ein Bedarf an Gewerbeflächen gegenüber, insbesondere von lokal ansässigen Gewerbebetrieben, die Möglichkeiten zur Sicherung und Erweiterung ihrer Standorte in der Schloss-Stadt Hückeswagen benötigen.

Da die Entwicklung solcher Gewerbeflächen innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Schloss-Stadt Hückeswagen nicht möglich ist, da keine geeigneten Flächen zur Umnutzung oder Nachverdichtung zur Verfügung stehen, aktuell und mittelfristig aber ein Bedarf an Gewerbegrundstücken besteht, wird die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich. Die Abstimmung und Prüfung der Standortalternativen für die geplante Gewerbeflächenentwicklung ist bereits auf regionalplanerischer Ebene zum Flächennutzungsplan 2004 erfolgt.

Aufgrund bestehender Bedarfe und der städtebaulichen Zielsetzungen, die Ortslagen Heidt, Junkernbusch und Kammerforsterhöhe mit adäquaten Erweiterungsmöglichkeiten dauerhaft zu stabilisieren, erfolgt die Abrundung bzw. Ergänzung der bestehenden Siedlungsbereiche. Dazu ist die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich.

Zur sachgerechten Ableitung bzw. Entsorgung der Niederschlagswasser aus den Siedlungsflächen ist der geplante Standort der Ver-/Entsorgungsflächen unter Berücksichtigung der vorliegenden Bodenverhältnisse ebenfalls notwendig.

Dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans (BP Nr. 76 im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung) entsprochen. Die ausgewiesenen Bau- und Erschließungsflächen werden auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 76 werden die Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich im Plangebiet festgelegt. Dabei wird ein Großteil der verbleibenden landwirtschaftliche Flächen in der Art in die Ausgleichsmaßnahmen integriert, dass auf diesen Flächen zukünftig eine naturschutzgerechte Bewirtschaftung erfolgen wird (Bewirtschaftungsauflagen gemäß Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz). Somit bleiben diese Flächen als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen steht ein adäquates Flächenpotential im bebauten Siedlungsbereich der Schloss-Stadt Hückeswagen, wie etwa durch Umnutzungen oder Nutzungen von Leerständen oder Nachverdichtungen, nicht zur Verfügung. Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen handelt es sich um die Ergänzung bzw. Abrundung bestehender Ortslagen, so dass auch hier keine alternativen Standorte im Stadtgebiet in Frage kommen.

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB sind zu diesem Verfahren keine Stellungnahmen mit grundsätzlichen Bedenken eingegangen. Mit Schreiben vom 13.04.2017 hat die Untere Landschaftsbehörde (Oberbergischer Kreis) den Darstellungen

der 5. FNP-Änderung nicht widersprochen. Aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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 Prognose und die Bewertung der einzelnen Schutzgüter auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kommen zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind für den Menschen die möglichen Auswirkungen auf Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsfunktion (menschliche Gesundheit, menschliches Wohlbefinden) und mögliche Belastungen durch Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Stäube etc.) potenziell von Bedeutung. Daher werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 76) entsprechend dem Vorsorgegrundsatz Festsetzungen zu Einschränkungen in der zulässigen Nutzung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass, KAS-Leitfaden, Emissionskontingente und Lärmpegelbereiche getroffen.

Die Beeinträchtigungen und Wirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind **weniger erheblich**.

Schutzgut Tiere

Eine Realisierung der Bauleitplanung bedingt den Verlust von Biotopen und damit von Lebensräumen für die Tierwelt. Im Plangebiet sind Biotopstrukturen vorhanden, die ein Vorkommen dieser „planungsrelevanten Arten“ möglich erscheinen lassen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I, durchgeführt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die in der Artenschutzprüfung dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Konflikte zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen für die Tierwelt sind **weniger erheblich**.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Relevante Biotoptypen sind zu einem großen Anteil Flächen eines ehemaligen Gartencenters mit zugehörigem Betriebs- und Baumschulgelände sowie landwirtschaftlich genutztes Grünland. Der Junkernbuschbach mit angrenzenden Hochstaudenfluren sowie Säumen und Gehölzstreifen fließt im Nordwesten noch offen und ist besonders geschützt. Mit der Realisierung der Planung ist der Verlust von Lebensräumen und deren Lebensgemeinschaften verbunden. Relevante geplante Nutzungen sind Gewerbeflächen, neue Wohnbauflächen, Erschließungsstraßen, Regenrückhaltebecken und Versickerungsmulden. Die 5. Flächennutzungsplanänderung bereitet die mögliche Bodennutzung vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen vorgesehen, die im unmittelbaren funktionalen Umfeld des westlichen Plangebietes

zu einer Aufwertung des Naturhaushaltes führen. Besondere geschützte Bereiche sollten erhalten und entwickelt werden.

Die Beeinträchtigungen sind **weniger erheblich**.

Schutzgut Boden

Die Planung führt zu Flächenneuversiegelungen und damit zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Eine Flächenversiegelung bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens. Ein nachhaltiger Funktionsverlust des Bodens ist durch die Flächenneuversiegelung gegeben.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind **erheblich**.

Es bestehen hier insbesondere Wechselwirkungen und Wirkpfade des Bodens mit dem Grundwasser. Insgesamt ist festzustellen, dass von den ermittelten (Schwer-)metallgehalten auf Grund der sehr geringen Schadstofffreisetzung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Es ist vorgesehen, weitere Kontrollmessungen vorzunehmen, um die aktuelle Einschätzung überprüfen zu können.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden im Wirkpfad mit dem Grundwasser sind **weniger erheblich**.

Schutzgut Wasser

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein ehemaliger Siefen verrohrt. Kurz vor der westlichen Plangebietsgrenze tritt er zutage und fließt in einem ausgebauten Bachbett entlang der Bundesstraße. Auch der Junkernbuschbach ist in weiten Teilen verrohrt. Das anstehende Grundwasser im Bereich der ehemaligen Siefentäler ist aufgrund der nicht vorhandenen oder nur sehr gering mächtigen lehmigen Schutzschicht im Bereich der Anschüttungen und der dadurch erhöhten Schadstoffmobilität potenziell gefährdet. Oberflächengewässer sind direkt nicht betroffen. Bodenversiegelung und Bodenverdichtungen führen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Einhergehend mit dem erhöhten Oberflächenabfluss wird die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt. Vorgesehen ist die Ableitung des schwach belasteten Niederschlagswassers aus den Baugebieten in ein Retentionsbodenfilterbecken und Regenrückhaltebecken. Die unbelasteten Niederschlagswasser sollen über Mulden vor Ort versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Es ist vorgesehen, weitere Kontrollmessungen vorzunehmen, um die aktuelle Einschätzung über die PAK-Schadstoffgehalte überprüfen zu können.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind **weniger erheblich**.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vegetationsflächen erfüllen allgemeine siedlungsklimatische Funktionen. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung werden Bauflächen ausgewiesen und somit der Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen vorbereitet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76) werden Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen und auch im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen.

Die Wirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind **weniger erheblich**.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und eine ehemalige Baumschule/ ein Gartencenter geprägt. Das Plangebiet wird als Landschaftsraum zum Wandern und spazieren gehen insbesondere von den Anwohnern genutzt. Mit der Darstellung von Bauflächen in der 5. Flächennutzungsplanänderung werden Geländemodellierungen, die für die Herrichtung und Erschließung der zukünftigen Gewerbegrundstücke erforderlich sind, vorbereitet. Visuell wirksam ist das Vorhaben insbesondere im Bereich der Ortslagen/Siedlungen Heidt, Junkernbusch und Kammerforsterhöhe. Besondere Bereiche für die landschaftsbezogene Erholung sowie regional und überregional bedeutsamer Wanderwege sind nicht betroffen. Es sollten in der verbindlichen Bauleitplanung Pflanzungen sowie Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung von Natur und Landschaft vorgesehen werden.

Die Beeinträchtigungen der visuellen Qualität sind durch die vollständige gewerbliche Bebauung im östlichen Teilbereich als **erheblich** zu werten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind nicht betroffen.

Es bestehen **keine relevanten** Umweltauswirkungen.

Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die nachhaltige Versiegelung von natürlichen Böden führt in der Wechselwirkung zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Es bestehen deutliche Wechselwirkungen vom Schutzgut Boden (hier Altlasten) zu Grund- und Oberflächenwasser. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ist aktuell nicht gegeben. Es ist vorgesehen, weitere Kontrollmessungen vorzunehmen, um die aktuelle Einschätzung PAK-Schadstoffgehalte überprüfen zu können.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Wasser, Luft und Klima werden als **weniger erheblich** eingestuft. Hier sind Beeinträchtigungen nur im geringen Umfang vorhanden. Die betroffenen Funktionen können überwiegend in gleichartiger Weise, in angemessener Zeit und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang wiederhergestellt werden.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Landschaftsbild sowie Boden werden insgesamt als **erheblich** eingestuft. Hier ist ein Konflikt für die Schutzgüter und den Menschen deutlich vorhanden. Es sind zwingend alle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten und Beeinträchtigungen zu prüfen. Der Erhalt der

Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist bei Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aber insgesamt möglich.

9 Ergebnisse der Beteiligung, Gesamtabwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die abschließende Abwägung bleibt dem Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen im Rahmen der Beratungen zum Feststellungsbeschluss vorbehalten. Einige planerische Entscheidungen, die auf einem abwägenden und wertenden Prozess beruhen, wurden jedoch schon in der Planungsphase geprüft, um zu einem Planentwurf zu gelangen.

9.1 Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise zu der vorgelegten 5. Änderung des Flächennutzungsplans gegeben.

Die **abwägungsrelevanten** Stellungnahmen der Behörden zu der 5. FNP-Änderung werden wie folgt wiedergegeben bzw. in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt:

Die Anregung der **Landwirtschaftskammer NRW**, dass die Schloss-Stadt Hückeswagen den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb bei der Suche und Bereitstellung von Ersatzflächen, ggf. auch durch Ankauf und Verpachtung unterstützen sollte, wurde insofern berücksichtigt, dass die HEG sämtliche betroffene Eigentümer bereits im August 2015 über die Planungsabsichten unterrichtet hat. Aufgrund von Unstimmigkeiten in den Pachtverhältnissen wurden jedoch keine Regelungen zur Unterstützung hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzflächen aufgenommen. Gleichwohl bemüht sich die HEG um eine einvernehmliche Regelung mit dem Landwirt. Eine Existenzgefährdung des bestehenden Betriebes wird durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht eintreten. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass jede Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf ein absolutes Minimum zu begrenzen ist. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen. Der Hinweis, dass insbesondere bei Kompensationsmaßnahmen den Maßnahmen, die die landwirtschaftlichen Flächen nicht betreffen, Vorrang gegeben werden sollten und, dass die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegten Maßnahmen aus Sicht der Landwirtschaftskammer keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange darstellen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung der **Stadt Remscheid**, auch die überörtliche, verkehrliche Einbindung des geplanten Gewerbegebietes West III zu untersuchen, wurde gefolgt und ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorliegende Planung zum Gewerbegebiet West III aus verkehrstechnischer Sicht nicht abzulehnen ist. Die mangelhaften Qualitätsstufen an den Knotenpunkten KP 5 (B 237 Bornefelder Str. / B 51 Bergisch Born) und KP 6 (B 229 Lennep Str. / B 51 Borner Str.) auf Remscheider Stadtgebiet bestehen bereits heute bzw. werden auch ohne Planumsetzung des Gewerbegebietes West III durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und Planung der Stadt Remscheid (hier DOC Remscheid) erreicht. Eine erhebliche Verschlechterung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte durch die durch das Gewerbegebiet West III induzierten Verkehre wird jedoch nicht eintreten.

Der Anregung des **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**, dass in den Planungsunterlagen auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG verwiesen werden soll, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (BP Nr. 76) gefolgt.

Der **Nahverkehr Rheinland GmbH** bemängelt, dass in der Planung weder die Erschließung mit öffentlichem Verkehr noch die Erschließung für Fahrrad- und Fußgängerverkehr erwähnt würde. Außerdem solle die Erschließung des Gewerbegebietes und der neuen Wohngebiete offensichtlich nur über dem motorisierten Individualverkehr erfolgen, was als erheblicher Mangel der Planung betrachtet wird. Die Anregung, diese Aspekte in die Planung zu integrieren, ist bereits mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die bestehende Erschließung und mögliche ÖPNV-Erreichbarkeit ist in der Begründung zur 5. FNP-Änderung bereits dargelegt. Die geplanten neuen Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes berücksichtigen die Belange von Fußgängern und Radfahrern. Die Darstellung der inneren Erschließung ist aber nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Die innere Erschließung des Plangebietes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (hier BP Nr. 76) festgesetzt.

9.2 Gesamtabwägung

Die Gesamtabwägung erfolgt im Rahmen der Beratungen zum Feststellungsbeschluss unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Dies wird im weiteren Verfahren in der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt.

10 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.

11 Flächenbilanz

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

12 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“

13 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 Art 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)

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 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

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 (GV NRW S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

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

Schloss-Stadt Hückeswagen, den
Im Auftrag

.....

Andreas Schröder

14 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: „Gewerbegebiet West III – Stadt Hückeswagen“ Artenschutzprüfung Stufe I, Nümbrecht den 5. Juli 2016
2. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Baugrundtechnisches Gutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 2.12.2015
3. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 4.12.2015
4. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Bodengutachten zu einer Fläche im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 18.11.2015
5. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 26.05.2015
6. Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG: Hydrogeologisches Bodengutachten zum BV „Flächen Dohrmann“ in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth den 04.05.2015
7. Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure: „Gutachterlicher Bericht zum Grundwassermonitoring (1. Kontrollmessung) im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfürth, Mai 2017
8. Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure: Bericht zu ergänzenden chemisch-analytischen Untersuchungen für eine Teilfläche im Planbereich Junkernbusch / Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch“, Wipperfürth, Mai 2017
9. Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure: Gutachterlicher Bericht zum Grundwassermonitoring (2. Kontrollmessung) im Planbereich Junkernbusch/Kammerforster Höhe in Hückeswagen-Junkernbusch, Wipperfürth, September 2017
10. Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: „Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet West III in Hückeswagen“, Bochum, 6. Februar 2018