

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 031/2006
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: A. 118. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld"****B. Bebauungsplan Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld;****Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen
Stellungnahmen und Anregungen, Beschluss, Satzungsbeschluss****Vorgesehene Beratungsfolge:****Termine:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

07.06.2006

Rat der Stadt Lüdenscheid

12.06.2006

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Sitzungsdrucksache Nr. 084 / 2006 der nicht öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt Lüdenscheid am 12.06.2006 wird nachfolgender Beschluss gefasst:

A.:I. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Staatliches Umweltamt Hagen, Schreiben vom 09.03.2006

Das staatliche Umweltamt bittet um die Angabe, ob mittels einer Rückhaltung des Niederschlagswassers bei Starkregen eine Gefährdung der Ortslage Dönne durch überlaufende Versickerungsanlagen erreicht werden könne.

Wenn das Gewerbegebiet wie geplant vollständig im Mischsystem entsorgt werden soll, wäre für die Bemessung der Entwässerungsleitungen im Falle eines Starkregene-

reignisses eine Risikobetrachtung für den Fall $n = 0,01$ durchzuführen.

Aus Sicht der Niederschlagswasserbeseitigung im Mischsystem bestünden nach dem Kenntnisstand des Staatlichen Umweltamtes Hagen noch Reserven im dortigen Kanalnetz. Eine Befürwortung dieser Entsorgungsregelung erfolge jedoch unter dem Gesichtspunkt der möglichen Beeinträchtigung eines Quellgebietes sowie der Vernässung der Unterliegergrundstücke und nicht unter dem Gesichtspunkt des Hochwasserschutzes.

Stellungnahme:

Im Zuge der Entwässerungsplanung für das Gewerbegebiet südlich Heedfeld hat zwischen dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid (SEL), dem Märkischen Kreis, dem Staatlichen Umweltamt Hagen und der Bezirksregierung Arnsberg ein einvernehmliches Abstimmungsgespräch über die Entwässerungskonzeption stattgefunden, bevor die Genehmigungsplanung bei der Genehmigungsbehörde eingereicht wurde.

Die wichtigsten Gründe für die Ableitung des Niederschlagswassers über die Mischwasserkanalisation sind die schlechten Bedingungen für eine Versickerung nach den Ergebnissen des Bodengutachtens, die direkte Nähe zum Quellgebiet des Dönnebachs, das Vorhandensein von genügend Kapazitäten im Vorflut-Mischwasserkanal im Bereich Eggenscheid durch eine Anschlussreduzierung im Gewerbegebiet Römerweg, die Gefährdung der Ortslage Dönne durch überlaufende Versickerungsanlagen bei Starkregenereignissen und die nicht auszuschließende Möglichkeit einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die auf den geplanten Gewerbegrundstücken mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten. Aus diesen fachlichen Gründen wurde von einer Versickerung vor Ort Abstand genommen (vergleiche auch Ziffer 11.5 „Schmutzwasser, Niederschlagswasser“ der Begründung).

Die Genehmigung der Entwässerungsplanung durch die zuständige Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg ist dem SEL zwischenzeitlich mit Bescheid vom 20.03.2006 zugegangen. Aus Sicht des SEL berücksichtigt die Entwässerungsplanung damit alle sicherheitsrelevanten Belange nach geltendem Wasserrecht.

Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes Hagen nach einer Risikobetrachtung für den Fall $n = 0,01$ wird aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt.

2. Naturwissenschaftliche Vereinigung Lüdenscheid (NWV), Schreiben vom 15.03.2006

Da in Lüdenscheid bzw. Altena-Rosmart bereits große, neue Gewerbegebietsflächen bereit stünden, sollte nach Auffassung der NWV der Bauleitplan zwar beschlossen, die Erschließung des Gebietes aber nur dann durchgeführt werden, wenn wirklich ein zusätzlicher Bedarf für solch große Gewerbeflächen vorhanden sei. Bis zu diesem Zeitpunkt müsse die Landschaft südlich von Heedfeld, zumindest auf Lüdenscheider Gebiet geschont werden.

Auch die schwierige Haushaltssituation der Stadt erlaube eigentlich nicht, in zusätzliche Gewerbegebiete zu investieren.

Bis auf den Bau der Abwasserleitung sollte eine weitergehende Erschließung (vollständiger Straßenausbau) durch den besonders wertvollen Südhang einschließlich eines verwilderten Gartenbereiches nicht erfolgen und nach Möglichkeit dieser Bereich dauerhaft von Bebauung freigehalten werden.

Es wird angeregt mittelfristig die Planung abzuändern und den Südhang als Wohngebiet auszuweisen.

Stellungnahme:

Da die Gemeinde Schalksmühle schon seit mehreren Jahren keine ausreichenden gewerblichen Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Neu-, An- und Umsiedlungen von Unternehmen zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich südlich der Ortslage Heedfeld für die Gemeinde Schalksmühle besonders dringlich. Nachdem verschiedene Standortalternativen für die Ausweisung von Gewerbeflächen unter den Gesichtspunkten Erschließung, Entfernung zu Wohnsiedlungsbereichen, Topographie, Eingriffe in die Natur und Landschaft auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde Schalksmühle untersucht wurden, wurde dieser Standort unter allen Beteiligten als kompromissfähig angesehen.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich eine Weiterführung dieser gewerblichen Bauflächen auch auf Lüdenscheider Stadtgebiet bis an das Firmengrundstück der Firma Hoffmeister an, zumal dort bereits gewerbliche Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Hülscheider Baum“ (Rechtskraft 1964) bestehen, die in die Planung einbezogen und weiterentwickelt werden konnten.

Ferner lassen sich beide Teile des Gewerbegebietes über eine gemeinsame Zufahrt an die L 561 anbinden und wirtschaftlich erschließen.

Dass ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen im dortigen Bereich vorhanden ist, zeigt die Tatsache, dass beiden Gemeinden bereits konkrete Firmenanfragen für Gewerbegrundstücke im Plangebiet vorliegen.

Ein Teilbereich des Südhangs ist im nordwestlichen Anschluss an das Hoffmeister-Grundstück durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Hülscheider Baum“ als GE-Gebiet festgesetzt und steht somit schon jetzt einer gewerblichen Bebauung zur Verfügung.

Aufgrund dieser gewerblichen Vorprägung des Bereiches scheidet aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht eine Ausweisung des Südhangs für eine Wohnbebauung aus, da die Wohnnutzung die notwendigen Abstände zu den vorhandenen Gewerbegrundstücken nicht einhalten kann und somit Immissionskonflikte vorprogrammiert wären.

Aus den geschilderten Gründen kann den Anregungen der NWV nicht gefolgt werden.

3. Märkischer Kreis – Amt für Planen und Bauen, Schreiben vom 27.03.2006

In seinem Schreiben begrüßt der Märkische Kreis generell den Ansatz eines interkommunalen Gewerbegebietes, da so beispielsweise eine gemeinsame Erschließung genutzt werden könne.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes wird nach Auffassung des Märkischen Kreises ein sehr deutlicher Eingriff in das Landschaftsbild entstehen. Der Einsatz von Dachbegrünung könne hier deutlich zur Eingriffsminderung beitragen. Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild und Klima/Luft sei die vorgesehene Durchgrünung des Bebauungsplanbereiches zu befürworten.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Stellplatzanlagen (je 10 Stellplätze ein Laubbaum) sollten an die Aussage des Umweltberichtes (je 6 Stellplätze ein Laubbaum) angepasst werden.

Die Darstellung der Pflanzung standortgerechter, großkroniger Laubbäume für den Bereich K 1 entlang der Heedfelder Straße solle wie im Landschaftspflegerischen Begleitplan mit einer Baumsignatur versehen werden.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen bestehen Bedenken hinsichtlich der Lebensraumvernichtung von Offenlandarten. Für diese Arten bestünde im Bebauungsplangebiet kaum eine Möglichkeit des Ausgleichs. Daher regt der Märkische Kreis an, bei externen Kompensationsmaßnahmen besonders die Aufwertung von Offenland zu berücksichtigen.

Für den externen Ausgleich der Eingriffsfolgen werde im Umweltbericht allgemein auf die Aufforstung und Anlage einer Obstwiese im Bereich Brake hingewiesen. Diese Kompensationsmaßnahme sei spätestens zum Satzungsbeschluss unter Beteiligung der Fachbehörden zu sichern.

Die im Rahmen des Monitoring geplanten Maßnahmen zur Sicherstellung der Festsetzungen seien entsprechend der Aufstellung aus dem Umweltbericht durchzuführen.

Abschließend weist der Märkische Kreis darauf hin, dass der Bebauungsplan-Entwurf in einer Sitzung des Landschaftsbeirates bei der Unteren Landschaftsbehörde vorgestellt, diskutiert und dort als sehr kritisch angesehen wurde.

Stellungnahme:

Die Aufnahme einer Vorschrift zur Dachbegrünung der künftigen Gewerbehallen wurde von der Stadt Lüdenscheid im Bauleitplanverfahren erwogen. Zur Unterstützung der Ansiedlungsbereitschaft von Wirtschaftsunternehmen im dortigen Gebiet wurde bewusst auf die Aufnahme von Festsetzungen über Dach- und Fassadenbegrünungen oder der Farbgestaltung der Fassaden verzichtet, um der Baufreiheit Rechnung zu tragen. Ferner ergeben sich bei der Begrünung von großflächigen Hallendächern statische und baukonstruktive Erfordernisse, die sich in höheren Baukosten widerspiegeln. Um die Gewerbeansiedlungen im dortigen Bereich nicht zusätzlich zu verteuern, hat die Stadt Lüdenscheid daher auf die genannten Regelungen verzichtet.

Bei der Formulierung im Umweltbericht „je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen“ handelt es sich um einen redaktionellen Schreibfehler. Die Passage wurde im Umweltbericht analog zur Festsetzung im Bebauungsplan auf eine Laubbaumpflanzung je 10 Stellplätze korrigiert.

Eine zusätzliche Baumsignatur im Bereich der Maßnahmenfläche K 1 würde die Planzeichnung in diesem Punkt – Anpflanzung einer Laubbaumreihe parallel zur L 561 – zweifellos deutlicher lesbar machen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die dort geplante Flächennutzung aber durch die textliche Formulierung in der Planlegende „Maßnahmenfläche: Baumreihe, standortgerecht, großkronig“ hinreichend bestimmt, so dass im vorliegenden Fall auf eine zusätzliche Baumsignatur verzichtet werden kann. Dass es sich bei den Maßnahmen K 1 bis K 3 um Anpflanzungen im Zuge der planinternen ökologischen Kompensation handelt, ist aus dem Bebauungsplan, dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan klar ersichtlich.

Mit der Umsetzung der planinternen Kompensationsmaßnahmen können zahlreiche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen erreicht werden. So wird im Plangebiet ein Ersatz für die zerstörten, ortstypischen Lebensräume geschaffen. Es entsteht eine Anreicherung mit ökologisch wirksamen Strukturen und damit eine Unterstützung des Biotopverbundsystems. Zusätzlich wird eine Verbesserung der biologischen Vielfalt durch die Anlage zahlreicher unterschiedlicher Strukturelemente und Standortfaktoren erreicht.

Der Anregung des Märkischen Kreises, bei den externen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere Offenlandarten zu fördern, trägt die Stadt Lüdenscheid mit der Renaturierung im Bereich Brake Rechnung. Hier wird auf einer 1 ha großen Fläche eine Obstwiese angelegt, die auf Grund ihrer Natur und extensiven Pflege gerade auch für Offenlandarten Raum bietet.

Die Umsetzung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen im Bereich Brake sind insoweit bereits gesichert, als es sich um Maßnahmen auf städtischen Flächen handelt. Die Durchführbarkeit der planinternen Ausgleichsmaßnahmen hat die Stadt Lüdenscheid mit den betroffenen Flächeneigentümern durch vertragliche Regelungen bzw. durch entsprechende Grundstücksaufkäufe sichergestellt.

Das im Umweltbericht unter Punkt 6 beschriebene Monitoring-Konzept wird die Stadt Lüdenscheid in Verbindung mit den entsprechenden Fachbehörden vollziehen. Auf die Tabelle 15 „Kontrollmaßnahmen im Rahmen des Monitorings“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Der Landschaftsbeirat hat nach § 11 des Landschaftsgesetzes (LG NW) eine die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises beratende Funktion, in dem er Vorschläge und Anregungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft unterbreitet. Der Landschaftsbeirat ist vor allen wichtigen Entscheidungen und Maßnahmen, die die Untere Landschaftsbehörde trifft, von dieser zu hören. Für die Bauleitplanung ist die fachliche Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde maßgeblich.

Der Forderung des Landschaftsbeirates, eine strategische Umweltprüfung durchzuführen, wird nicht gefolgt, da eine derartige Prüfung rechtlich nicht erforderlich ist. Die Gemeinde Schalksmühle hat im Zuge ihrer Flächennutzungsplanänderung eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach § 3 c des Umweltverträglichkeitsprüfungs-Gesetzes (UVPG) erstellt. Zusätzlich haben die Stadt Lüdenscheid und die Gemeinde Schalksmühle für beide Planungsbereiche einen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) erarbeiten lassen, in dem der ökologische Bestand und der ökologische Eingriff dargestellt, bewertet und der Eingriffs- und Ausgleichsbedarf ermittelt worden ist. Der LBP dient ferner dazu, gemäß § 1 Abs. 1 a BauGB die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für das Lüdenscheider Plangebiet wurde nach § 2 Abs. 4 des am 20.07.2004 in Kraft getretenen EAG Bau (Gesetz zur Anpassung des Baurechts an EU-Richtlinien) für die Belange des Umweltschutzes zusätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt. Neben anderen Fachgutachten wurden auch die Inhalte des LBP in das Ergebnis der Umweltprüfung eingebracht, die wiederum die Grundlage für den Umweltbericht darstellte. Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid wurden durch die verschiedenen Untersuchungsebenen die Umweltbelange in der Bauleitplanung hinreichend beachtet.

Den Anregungen des Märkischen Kreises kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

- II. Gemäß der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) wird die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

- III. Die 118. Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der nach § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.
- B.:I. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:
1. Staatliches Umweltamt Hagen, Schreiben vom 09.03.2006
Wie unter A.: I. Ziffer 1.
 2. Naturwissenschaftliche Vereinigung Lüdenscheid (NWV), Schreiben vom 15.03.2006
Wie unter A.: I. Ziffer 2.
 3. Märkischer Kreis – Amt für Planen und Bauen, Schreiben vom 27.03.2006
Wie unter A.: I. Ziffer 3.
- II. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NW S. 96), wird der Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ wird nach erfolgter Genehmigung der 118. Flächennutzungsplanänderung mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Baukosten für die Erschließung, den Mischwasserkanal, die Löschwasserversorgung, Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und für mögliche Grundstücksankäufe. Diese Kosten können erst nach erfolgten, detaillierten Ausbauplanungen exakt beziffert werden. Eine Refinanzierung der Kosten soll über den Erlös des Gewerbeflächenverkaufs erfolgen.

Einmalige Ausgaben:	€
Lfd. jährliche Ausgaben:	€
Deckung:	HHSt.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Sie erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 01.02.2006.

Begründung:

Die Stadt Lüdenscheid plant mit der Gemeinde Schalksmühle auf derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich südlich der Ortslage Heedfeld und nördlich des Hochregallagers der Firma Hoffmeister befinden, die Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ sowie die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes haben aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 01.02.2006 in der Zeit vom 27.02.2006 bis einschließlich 29.03.2006 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben und Anregungen und Hinweise vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ bzw. dem Beschluss zur 118. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden bei den nachfolgenden textlichen Festsetzungen redaktionelle Textänderungen vorgenommen, um deren Inhalte zu konkretisieren. Genauer formuliert wurden die Zuordnungsfestsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 Abs. 1 BNatSchG) und die Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB), ferner wurde die Darstellung der Plangebietsgrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Hülscheiderbaum“ in die Planlegende aufgenommen. Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen sondern nur um Konkretisierungen des Textes gehandelt hat und dadurch die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt wurden, ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht notwendig.

Die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 6 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bedarf der Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB und kann dann mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich werden.

Zu diesem Bebauungsplan wird zur Zeit mit der Gemeinde Schalksmühle ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vereinbart, der insbesondere Regelungen zur Kostenteilung der gemeinsamen Erschließungsmaßnahmen trifft. Darüber hinaus verpflichtet sich die Gemeinde Schalksmühle darin, diese notwendigen Erschließungsmaßnahmen zunächst vorzufinanzieren, bis die Stadt Lüdenscheid entsprechende Einnahmen aus dem Baugebiet erhält.

Lüdenscheid, den 26.05.2006

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlage/n:

- Begründung zur 118. Flächennutzungsplanänderung einschließlich Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ einschließlich Umweltbericht