

RAT

B e s c h l u s s v o r l a g e

**TOP: A: 110. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil", 3. Änderung;
B: Bebauungsplan Nr. 723/I "Dreve, östlicher Teil", 3. Änderung;
Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen; Beschluss und Satzungsbeschluss**

Vorgesehene Beratungsfolge:**Termine:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

12.11.2008

Rat der Stadt Lüdenscheid

17.11.2008

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses des Rates zur Sitzungsdrucksache Nr. 188/2008 der nicht öffentlichen Sitzung des Rates werden folgende Beschlüsse gefasst:

- A.: I Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises

Schreiben vom 12.08.2007 (gemeint ist 2008) und 18.07.2007 sowie der beiliegenden Stellungnahme des Landschaftsbeirates vom 07.07.2007; (Hinweis zum Schreiben vom 12.08.08: darin wird ein Schreiben zitiert – 10.07.08 - , bei dem es sich gemäß tel. Auskunft des MK tatsächlich um das Schreiben vom 18.07.2007 handelt)

Thema regenerative Energien

Angeregt wird, den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6, Satz 7f BauGB „Nutzung regenerativer Energien“ in der Planung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umzusetzen.

Thema Ausgleich/Ersatzaufforstung

Die Ersatzaufforstungen (Gevelndorf, Rosmart) würden, insbesondere auf hängigen und

teilweise feuchten Grünlandflächen, zwar funktional den Verlust von Waldfläche ausgleichen, aber den ohnehin schon geringen Grünlandanteil im Stadtgebiet Lüdenscheids reduzieren. Dieser Art des Ausgleichs könne daher nicht zugestimmt werden. Denkbar wären Umwandlungen von Fichtenbestand in Laubwald, zumal beim Eingriff Laubwald entfallen würde.

Thema Bedarf an gewerblichen Bauflächen / Eingriffsvermeidung

Seitens der Landschaftsbehörde wird die geplante Umwandlung des Waldes (Laubmischwaldfläche) in Industriefläche abgelehnt. Stattdessen sollten zunächst vorhandene und bisher industriell bzw. gewerblich genutzte (Brach-)Flächen genutzt werden. Der Landschaftsbeirat hält die angeführte Begründung der Stadt Lüdenscheid, dass die Bebauungsplanänderung aufgrund des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen erfolgen soll, für falsch, da es zur Zeit ein Überangebot an bereits erschlossenen gewerblichen Flächen gäbe. Als Beispiele werden die etwa einen Kilometer weiter östlich jenseits der Firma Sarna-Tec (Timberg) gelegene Fläche sowie die Fläche auf dem Semberg (Wibschla) angeführt. Außerdem sei die Nachfrage gering, da es im Grundstücksmarktbericht 2005 für die Stadt Lüdenscheid hieß: „Kaum etwas bewege sich auf dem Markt für Bauland im gewerblichen Bereich.“ (Lüdenscheider Nachrichten vom 13.04.05). Aus diesem Grund seien die beschriebenen, zum Teil nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft so nicht zwingend erforderlich und müssten deswegen unterbleiben.

Thema Eingrünungsmaßnahmen

Besonderer Wert sei auf die Realisierung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, sowie Pflanzungen auf den unbebauten Flächen der Grundstücke zu legen. Sinnvoll erscheine im Zusammenhang mit der Betrachtung des Landschaftsbildes innerhalb der Maßnahme 2 ein zusätzlicher Pflanzstreifen mit Bäumen 1. Ordnung, der die Versickerungsmulde zur Zufahrtsstraße hin abgrenzen und dadurch mehr Struktur in das Gebiet einbringen würde. Bei der geplanten Maßnahme 1 entlang der Brunscheider Straße solle auf die Rotfichte verzichtet werden und statt dessen eine Laubbaumart der 1. Ordnung z.B. Stieleiche verwendet werden. Außerdem solle als Minderung für den Eingriff in das Landschaftsbild die Dachbegrünung festgesetzt werden.

Thema Höhenstaffelung

Da die Beseitigung des Waldbereiches insbesondere in das Landschaftsbild eingreife, wird angeregt, die Stufen der maximal möglichen Gebäudehöhen nicht zu groß zu wählen. Statt der geplanten 4-m-Stufen wird ein moderaterer Anstieg der maximalen OK-Höhe in 2-m-Stufen vorgeschlagen.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

Thema regenerative Energien

Als Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien kommen solche in Betracht, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen oder erleichtern, wie z.B. Vorgaben zur Dachneigung. Solche Festsetzungen, die stark auf die Stellung und Ausformung von Gebäuden abzielen, sind in einem Industriegebiet aufgrund der zu erwartenden Zweckbauten nicht verhältnismäßig. Nicht unumstritten ist die auch die Frage, inwieweit Festsetzungen dahingehend getroffen werden können, wonach eine Anlage von Solarthermie oder einer anderen Art der erneuerbaren Energien bei Errichtung eines Gebäudes zu installieren ist. Hier bedarf es gemäß Deutschen Städtetages (Positionspapier Klimaschutz in den Städten vom 19.05.2008, Köln) stets einer besonderen Prüfung der Realisierbarkeit entsprechender Festsetzungen unter wirtschaftlichen Vorzeichen und der städtebaulichen Erforderlichkeit.

Festsetzungen von Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien sieht das gesamte großflächig bestehende Industriegebiet von der Autobahn bis zur Bellmerie nicht vor. In diesem Zusammenhang handelt es sich bei dem Plangebiet um eine eher geringfügige Flächenerweiterung innerhalb einer Gesamtstruktur. Dem Effekt einer klimaschonenden Nutzung regenerativer Energien in einem eher kleinen Ausschnitt des gesamten Industriegebietes

tes steht der wirtschaftliche Aufwand und die Ungleichbehandlung Gewerbetreibender innerhalb des Industriegebietes entgegen. Sollte der derzeitige Eigentümer die Flächen für die Erweiterung seines südlich ansässigen Betriebes benötigen, müsste dieser auch auf seine bestehenden Betriebsstrukturen Rücksicht nehmen können. Ansonsten wird auch zur Unterstützung der Ansiedlungsbereitschaft von weiteren Wirtschaftsunternehmen auf weitergehende, insbesondere noch streitanfällige Festsetzungen, verzichtet. Gleichwohl ist im Rahmen von zukünftigen – insbesondere großflächigeren - Bauleitplanungen beabsichtigt, den Belangen des Klimaschutzes generell eine erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Thema Ausgleich/Ersatzaufforstung

Da durch die Bauleitplanung Laubwald in Anspruch genommen wird, wird eine Ersatzaufforstung einerseits mit Laubgehölzen und darüber hinaus in 2-fachem Umfang der zu rodenden Fläche vorgenommen. Dabei sind die Baumartmischungen Buche/Eiche/Kirsche oder Buche/Esche/ Kirsche bzw. Ahorn zuzüglich eines ausgeprägten Waldmantels aus Straucharten (Weißdorn, Hasel, Schlehdorn) ausgewählt worden. Für diese Ersatzaufforstung wurden Grünlandflächen in Anspruch genommen, die seitens der Eigentümer auch unabhängig vom städtischen Ersatzaufforstungsbedarf aufgeforstet worden wären. Im Sinne der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde konnten daher in der Summe weitergehende Aufforstungen an anderer Stelle in Lüdenscheid vermieden werden.

Zudem erfolgte die Zuweisung der Ersatzaufforstungsflächen zu dem Planvorhaben bereits vor geraumer Zeit. In den vorangegangenen zwei Beteiligungsstufen im Bebauungsplanverfahren hat der Märkische Kreis zu diesem Thema keine Anregungen vorgebracht, so dass in der Vergangenheit kein Anlass zur Überprüfung des Ausgleichskonzeptes für diese Bebauungsplanänderung bestand. Ungeachtet dessen sind die Stadt Lüdenscheid sowie die beteiligten Fachbehörden im Bewusstsein der angespannten Situation der Landwirtschaft in Lüdenscheid im wechselseitigen, engen Kontakt bemüht, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Freiflächen sowie Grünlandflächen nach Möglichkeit zu reduzieren.

Thema Bedarf an gewerblichen Bauflächen / Eingriffsvermeidung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung eingehend erläutert hat die Stadt Lüdenscheid nach wie vor einen Bedarf an gewerblicher Baufläche. Um den Bestand der in Lüdenscheid ansässigen gewerblichen Betriebe und Arbeitsplätze zu sichern, ist es erforderlich, in einem angemessenen Umfang rechtzeitig geeignete Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern. Dies ist insbesondere notwendig, da Veränderungen der Produktionsprozesse Erweiterungen und Umsiedlungen einiger Betriebe notwendig machen, die - insbesondere wegen der flächenintensiven Automatisierung der Produktion - auf den Bestandsflächen nicht immer umsetzbar sind.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist hierbei in einem moderaten Rahmen mittelfristig sicherzustellen, wobei nicht jeder Standort beliebig für jeden Betrieb in Frage kommt. Daher sollte nach Möglichkeit zu jedem Zeitpunkt ein vertretbares Spektrum an Flächen planungsrechtlich verfügbar sein, um auf Nachfragesituationen zeitnah reagieren zu können.

Für den Zeitraum vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2020 ist, in Abstimmung mit der Bezirksregierung, von einem Bedarf von bis zu 75 ha an Gewerbe- und Industrieflächen auszugehen. Neben der Nutzung von Brachflächen und noch bestehender Reserveflächen sind hierbei auch geringe Flächenneuausweisungen notwendig.

Soweit geeignete Arrondierungsmöglichkeiten im Rahmen bestehender Gewerbegebietsstrukturen bestehen, dienen diese Flächen dazu, potentielle Neuausweisungen an den Siedlungsrändern zu verringern, um die weitere Inanspruchnahme des freien Naturraums möglichst zu reduzieren.

Die Stadt Lüdenscheid ist stets bemüht, vorhandene und bisher industriell bzw. gewerblich genutzte Brachflächen für die Wiederansiedlung von Gewerbe zu nutzen. Erfolgreiche Kon-

zepte sind bei der Konversion der ehemals militärischen Liegenschaften am Baukloh und am Buckesfeld umgesetzt worden. Aktuelle Planungen beziehen sich auf die Bahnflächen der Bahnhöfe Lüdenscheid-Mitte und Lüdenscheid-Brücke.

Allerdings befinden sich viele Gewerbe- und Industriebrachen historisch bedingt in innerstädtischer oder stadtnaher Lage. Durch die Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen empfiehlt sich in solchen Gemengelagen oftmals die Umnutzung zu Wohnstandorten oder damit kompatiblen Nutzungen, wie die Beispiele der ehemaligen Firma Vossloh an der Gartenstraße oder der ehemaligen Firma Overhoff an der Kampfstraße zeigen. Außerdem stehen bisweilen die Interessen der Eigentümer an einer möglichst gewinnträchtigen Nachnutzung einer Neu-Vermarktung im gewerblichen Bereich entgegen. Aus diesen Gründen sind der Stadt bei der Umsetzung des Ziels einer flächenschonenden Reaktivierung von gewerblichen Brachflächen zur Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie Grenzen gesetzt.

Um den prognostizierten Gewerbeflächebedarf dennoch decken zu können, müssen Gewerbeflächenausweisungen an anderen Stellen im Stadtgebiet erfolgen. Gegenüber einer Planung in der freien Landschaft oder auch einer Flächenarrondierung eines bestehenden Gewerbegebietes in die freie Landschaft hinein, besteht bei der hier zu überplanenden Fläche der Vorteil, dass sie bereits von Gewerbeflächen umgeben und kaum noch ein räumlicher Bezug zur freien Landschaft gegeben ist. Wie die Untere Landschaftsbehörde selber mitteilt, sei der betroffene Laubmischwald ringsum durch Industrie-/Gewerbeflächen begrenzt und dadurch im Wert für die Biotopstruktur und Biotopvernetzung gesunken. Auch die Erschließung kann durch Nutzung bestehender Anbindungen ohne weitere Eingriffe in die freie Landschaft erfolgen. Die Stadt Lüdenscheid sieht die Umwandlung von Wald in gewerbliche Baufläche an dieser Stelle - bedingt durch die Insellage – weniger problematisch als ein weiteres Ausufer in die freie Landschaft an anderer Stelle des Stadtgebietes.

Auch wenn die ansässige Firma, in deren Eigentum die Fläche zum Teil steht, zurzeit keinen dringenden Handlungsbedarf signalisiert hat, dient die Ausweisung der Baufläche doch der kurzfristig möglichen Handlungsfreiheit und damit auch der Standortsicherung des Betriebes.

Thema Eingrünungsmaßnahmen

Die Bepflanzungen der unbebaubaren Grundstücksflächen (3 m breiter Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen, bepflanzte Böschungflächen, Bäume entlang der Erschließungsstraße und auf Stellplatzanlagen) werden durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan festgesetzt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert. Die Maßnahmenfläche 2 dient der Aufnahme der Versickerungsmulde für die Entwässerung der neuen Stichstraße. Diese Fläche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Landesstraße ist auf das von der Versickerungsmulde benötigte Maß reduziert worden, um möglichst viel Bauflächen entlang der Erschließungsstraße zu erhalten und somit das Verhältnis von Flächenverbrauch für notwendigen Straßenneubau zu erschlossenen Bauflächen günstig zu halten.

Die Maßnahmenfläche 1 dient vorwiegend der Eingrünung des nördlichen Randes des Industriegebietes entlang der Landesstraße und beinhaltet in der Pflanzliste auch Nadelgehölze wie Rotfichte und Eibe, um auch im Winter einen Grün-Sichtschutz zu erzielen. Die ökologische Aufwertung für Flora und Fauna soll durch Anpflanzen von Sträuchern und Laubgehölzen wie Hasel, Weißdorn, Stechpalme, Wildkirsche und –birne u.a. erreicht werden.

Dachbegrünung im gewerblich-industriellen Baubereich mit vielfach zweckorientierten großen Hallenbauten festzusetzen, würde zu erhöhten wirtschaftlichen Aufwendungen bei den potentiellen Bauherren führen. Die Statik bei frei tragenden großen Hallen auf eine erhöhte Last für Dachbegrünung auszulegen, ist nur schwer finanzierbar. Da das Gebiet gerade für solche Bauten produzierender Gewerbebetriebe vorgesehen ist, wird auf eine Dachbegrünungsvorschrift verzichtet. Weil das Niederschlagswasser vor Ort verbleiben muss, ist auf die Initiative der ansiedelnden Betriebe zu setzen, dass sie bei geeigneten Bauten (Nebenanlagen, Büros, etc.) eine Dachbegrünung einplanen, um somit die Menge des zu

anlagen, Büros, etc.) eine Dachbegrünung einplanen, um somit die Menge des zu versickernden Regenwassers zu reduzieren. Die Wirkung von Dachbegrünung (insbesondere extensiver Dachbegrünung) ist - bezogen auf das Landschaftsbild - bei der vorliegenden Höhenlage zudem eher auf die Vogelperspektive beschränkt.

Thema Höhenstaffelung

Um eine Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild zu erreichen, wird, im Gegensatz zum Ursprungsplan, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt, das sich am natürlichen Geländeverlauf und den zulässigen Höhen im Nachbarbebauungsplan Nr. 778 „Timberg“ orientiert. Das vorhandene Gelände hat im westlichen Bereich eine mittlere Höhe von ca. 426,5 m über Normalnull (m ü NN). Das Gelände östlich der Erschließungsstraße erstreckt sich über Höhen von 425 m im Südwesten bis auf 438 m im Nordosten. Die mittleren Höhen liegen hier im westlichen Bereich bei 427,5 m, im mittleren Bereich bei 431 m und im östlichen Bereich bei 436 m. Mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 442 m im westlichen Teil, 446 m im mittleren und 450 m im östlichen Teil können je nach Lage und Geländemodellierung Gebäude mit einer maximalen Höhe zwischen 13 und 18 m errichtet werden. Diese, dem natürlichen Geländeverlauf folgenden, Höhen und Abstufungen in 4-m-Stufen stellen für Produktionsgebäude annehmbare wirtschaftliche Größenordnungen dar. Eine weitere Unterteilung in 2-m-Abstufungen in einem Industriegebiet, in dem vorrangig mit großflächigen und –volumigen Gebäuden zu rechnen ist, erscheint unverhältnismäßig einschränkend.

2. Technischer Umweltschutz des Märkischen Kreises

Schreiben vom 12.08.2008

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken zu der Planung vorgetragen.

Jedoch wird auf ein Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 06.05.1993 verwiesen, nachdem es mit geltendem Recht nicht vereinbar sei, ein „eingeschränktes Industriegebiet (GI)“ in der Weise festzusetzen, dass in ihm nur die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehenden Anlagen nach § 9 Abs. 2 BauNVO sowie deren Änderungen und Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig sind, im übrigen aber nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

Dem Hinweis des Technischen Umweltschutzes ist nachgegangen und festgestellt worden, dass die in dem Urteil abgehandelte Situation weder in der Voraussetzung des beplanten Gebietes noch in den Zielen seiner Festsetzungen mit der Planung der Stadt Lüdenscheid vergleichbar ist. In dem Urteilsfall wird ein bebautes Gebiet mit ansässigen Industriebetrieben überplant. Der Plangeber wollte den bestehenden Betrieben (GE-Betriebe) für weitere Entwicklungsmöglichkeiten (ggf. zu GI-Betrieben) den größten möglichen Spielraum geben und hat dafür ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Bei neu anzusiedelnden Betrieben sollten aber strengere Maßstäbe angelegt werden, in dem sie nur nicht erheblich belästigender Art sein durften. Aus diesem Grund hat er festgesetzt, dass in dem GI außer den bestehenden Anlagen nur noch die Gewerbebetriebe im Sinne eines Gewerbegebietes (GE) zulässig sind. Dies ist aber, dem Gerichtsurteil folgend, nicht zulässig, weil der Charakter eines GI – insbesondere bei zukünftiger Schließung der vorhandenen Betriebe - nicht mehr gegeben sei.

Bei der vorliegenden Planung der Stadt Lüdenscheid handelt es sich um ein bisher unbebautes Gebiet. Die Zonierung der festgesetzten GI erfolgte nach den § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Bis auf die individuell aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossenen 3 Betriebsarten ergibt sich auch die Festsetzung der Ausnahmen in dem GI aus dem Abstandserlass. Hinsichtlich der Zonierung nach Abstandsklassen ist es nach einem Urteil des OVG Münster vom 20.11.2002 zulässig,

in einem GI Betriebsarten aus Immissionsschutzgründen auszuschließen. Die dabei als sachgerechten Ausschluss genannten Betriebsarten entsprechen denen des GI 2 der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Betriebe, die in einem Abstand bis 300 m zur Wohnbebauung möglich sind). Lediglich das GI 1 geht in seinem Ausschluss aus Immissionsschutzgründen noch eine Abstandsklasse weiter und beschränkt die Zulässigkeit der Betriebe auf Betriebsarten der Abstandsklasse von 200 m und weniger.

Auch diese Einschränkung ist nach Ansicht der Stadt Lüdenscheid noch zulässig, da sich die Unterscheidung der Gebietskategorien GI und GE nicht nur auf den Immissionsgrad bezieht, sondern auch auf die Zweckbestimmung des Gebietes an sich. So soll ein GE gem. § 8 BauNVO auch typischerweise nicht erheblich störende Betriebe des Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe einschließlich Tankstellen, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerplätze und Lagerhäuser aufnehmen (s. Komment. BauNVO; Fickert / Fieseler, Kohlhammer Verlage, 8. Auflage, § 8 BauNVO Rdnr. 1.1). Diese Betriebsarten machen jedoch aus Gründen der Stadtentwicklung an dieser nicht integrierten Stelle des Stadtgebietes keinen Sinn. Vorgegeben durch die „Umzingelung“ von Industriegebieten (ausgenommen dem Sondergebiet im Norden) soll auch das Plangebiet – unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes - vorwiegend der gewerblichen-industriellen Nutzung dienen. Der umgekehrte Fall, d.h. die Festsetzung eines GE mit dem Ausschluss der ansonsten in einem GE typischerweise zulässigen Betriebe, könnte eine vor Gericht anfechtbare Einschränkung bedeuten.

Außerdem wird mit dieser Festsetzung dem Umstand Rechnung getragen, dass die GI 1-Fläche bereits im bisherigen Planungsrecht als GI festgesetzt war – lediglich ohne überbaubare Grundstücksfläche. Die neue Festsetzung zielt im Wesentlichen auf die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche inmitten eines vorhandenen GI bei gleichzeitiger Berücksichtigung der heute geltenden Immissionsschutzanforderungen.

3. Technische Wasserwirtschaft des Märkischen Kreises

Schreiben vom 12.08.2008 und 18.07.2007

Thema Wasserschutzgebiet

Bei Vorhaben innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Fuelbecketal Sperre“ – insbesondere L 655 – sei die diesbezügliche Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerungsanlagen den allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen sollten und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden dürfe. Die Abwasserqualität solle im Zusammenhang mit der Versickerungsanlage der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 18.05.1998 und dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 genügen.

Bei wasserrechtlich erlaubnisfreien Einleitungen in den Untergrund sollten bestimmte Abstände zu Bauwerken, Grundstücksgrenzen und zum Grundwasser berücksichtigt werden.

Thema Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Einzelfallbeteiligung bei jedem Bauvorhaben erforderlich sei, bei dem mit größeren Mengen an wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Außerdem unterlägen die Anlagen mit einem Volumen > 10 m³ einer wiederkehrenden Prüfung durch einen Sachverständigen und sind der Unteren Wasserbehörde (UWB) des MK anzuzeigen. Anfallendes gewerbliches Abwasser, welches nicht der Ortsatzung der Stadt Lüdenscheid entspricht, sei auf dem Grundstück vorzubehandeln. Die Einleitung gewerblichen Abwassers in das Kanalnetz der Stadt Lüdenscheid bedürfe der Genehmigung durch die UWB des Märkischen Kreises.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

Thema Wasserschutzgebiet

Wie bereits in der Begründung erläutert, liegt im nördlichen Plangebiet die L 655 innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes der Fuelbecker Talsperre. Der Bebauungsplan übernimmt die Grenze des Wasserschutzgebietes, die nach der Wasserschutzverordnung vom 05.02.1991 am Südrand der L 655 verläuft, gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich. Der Ausbau der L 655 erfolgt im Wesentlichen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag).

Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der ordnungsgemäße Bau der Versickerungsanlagen und die Kontrolle der Abwasserqualität sind nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes. Die Anmerkungen des Fachdienstes „Technische Wasserwirtschaft“ hierzu sind jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan mit Hinweischarakter aufgenommen worden.

Thema Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegt nicht der Regelungsmöglichkeit der Bauleitplanung. Das Thema wird im Rahmen eines konkreten Bauobjektes seitens des Bauherrn entweder mit den notwendigen Fachämtern direkt oder über das allgemeine Baugenehmigungsverfahren zu klären sein. Die Anmerkungen des Märkischen Kreises sind jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

4. Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung –

Schreiben vom 05.07.2007

Es bestehen aus Sicht des Wasser- und Immissionsschutzes sowie der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über die Bodenzone erfordere für Gewerbegebiete eine Vorbehandlung, die in entsprechender Weise noch zu entwickeln sei. Wegen der früheren Abgrabungen im Plangebiet wird gebeten, dem Schutz des Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

Die Art der notwendigen Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist abhängig von dem ansiedelnden Betrieb und muss seitens des Bauherrn bei Bauantragstellung geprüft und entsprechend vorgesehen werden. Bei der Planung des Betriebes und der Versickerungsanlagen einschließlich evtl. notwendiger Vorbehandlungsanlagen wird sich der Bauherr entsprechender Fachleute bedienen müssen, welche eine auf die geplanten Gegebenheiten (Lage der Versickerungsmulde, Grundwasserstand, Art des Betriebes, etc.) abgestimmte Lösung in den Bauantragsentwurf einzuarbeiten haben. Hierauf kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen.

5. SEWAG Netze GmbH

Schreiben vom 30.07.2008, 16.07.2007 und 19.04.2005

Es bestehen keine Bedenken. Aber es wird darauf hingewiesen, dass in dem Planbereich zahlreiche Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation unterhalten werden. Ein sicherer Betrieb der Anlagen müsse jederzeit gewährleistet sein. Die vorhandenen Trassen seien von Überbauungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen freizuhalten sowie vor Tiefbauarbeiten zu sichern.

Bezüglich des geplanten Radweges sei in einem Besprechungstermin ausgeführt worden, dass dieser nicht in der dargestellten Form realisiert werde, sondern so über der Versorgungsleitungstrasse realisiert werden solle, dass Leitungsveränderungen seitens der Stadtwerke nicht notwendig würden. Die Leitungen sollten im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

Bei den vorhandenen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen obliegt es dem Straßenbaulastträger, bei der Straßenausbauplanung vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Sofern vorhandene Leitungen auf privaten Grundstücken liegen, die entweder das betreffende Grundstück versorgen oder nur über dieses Grundstücks geführt werden, muss der Leitungsträger privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen haben. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Regelung von Überbauung, Aufschüttung oder Anpflanzungen sowie Tiefbauarbeiten sind nicht notwendig und auch nicht geboten, da eine jederzeitige privatrechtliche Einigung über die Verlegung einer Leitung die Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung verändern kann. Für Leitungen im Plangebiet, die sich im Randbereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden oder diese queren, ist in Maßnahme 1 festgesetzt, dass nur bestimmte Pflanzungen in Absprache mit den Leitungsträgern vorzunehmen sind.

Bezüglich des geplanten Radweges trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Lediglich die Verkehrsflächen als solche werden festgesetzt. Damit bleibt es der späteren Straßenausbauplanung überlassen, Fahrbahnen, Gehwege, Radwege u.a. innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu planen. Spätere, aus verkehrlichen Gründen erforderliche Veränderungen an der Straßenraumaufteilung, können somit vorgenommen werden, ohne dafür den Bebauungsplan ändern zu müssen. Detaillierte Abstimmungen mit den betroffenen Leitungsträgern sind daher im Zuge der konkreten Straßenausplanung vorzunehmen. Für die mögliche Anlage eines Radweges ist im Bebauungsplan die Verkehrsfläche erweitert worden. Neben der Regelausbauplanung, die eine Radwegeführung auf dem Niveau der Straßenfahrbahn vorsieht, wird bis dato aus Kostengründen eine Alternative favorisiert, die den Radweg an der vorhandenen Böschungsoberkante führt und ein Abgraben des Hanges nicht notwendig macht.

Leitungen, die in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden üblicherweise nicht im Bebauungsplan dargestellt. Hier liegt es in der Pflicht des Straßenbaulastträgers, bei Baumaßnahmen notwendige Informationen und Abstimmungen einzuholen. Lediglich eine direkt im Grenzbereich zu einer Grünfestsetzung verlaufende Leitungstrasse sowie eine Grundstücksversorgungsleitung, die nunmehr im Baugebiet liegt, wurden aus Informationsgründen nachrichtlich dargestellt. Für die Darstellung weiterer Leitungen im Öffentlichen Straßenraum, die relativ dicht beieinander liegen, lässt der Maßstab des Bebauungsplanes keinen Raum. Die Planzeichnung wäre nicht mehr lesbar.

- II Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.
- III Die 110. Flächennutzungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung der gemäß § 6 BauGB erforderlichen Genehmigungserteilung der Bezirksregierung Arnsberg sowie unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme wirksam.

- B.: I Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ vorgebrachten Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises

Schreiben vom 12.08.2007 (gemeint ist 2008) und 18.07.2007 sowie der beiliegenden Stellungnahme des Landschaftsbeirates vom 07.07.2007; (Hinweis zum Schreiben vom 12.08.08: darin wird ein Schreiben zitiert – 10.07.08 - , bei dem es sich gemäß tel. Auskunft des MK tatsächlich um das Schreiben vom 18.07.2007 handelt)
s. unter A I 1.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

s. unter A I 1.

2. Technischer Umweltschutz des Märkischen Kreises

Schreiben vom 12.08.2008

s. unter A I 2.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

s. unter A I 2.

3. Technische Wasserwirtschaft des Märkischen Kreises

Schreiben vom 12.08.2008 und 18.07.2007

s. unter A I 3.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

s. unter A I 3.

4. Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung –

Schreiben vom 05.07.2007

s. unter A I 4.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

s. unter A I 4.

5. SEWAG Netze GmbH

Schreiben vom 30.07.2008, 16.07.2007 und 19.04.2005

s. unter A I 5.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

s. unter A I 5.

6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 09.07.2008

Es bestehen keine Bedenken. Aber es wird darauf hingewiesen, dass sich in den Straßen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden. Falls eine Erweiterung vorgesehen sei, müssten zwecks Dimensionierung der Kabel genauere Angaben gemacht

werden. Über Art und Umfang notwendiger Maßnahmen könnten erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne vorlägen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid

Die Baugebietserweiterungsabsicht – Umwandlung von Wald in ein Industriegebiet – geht aus dem Bebauungsplan hervor. Der Bau der neuen Stichstraße kann jetzt zeitlich noch nicht bestimmt werden. Bei der Ausbauplanung werden die Leitungsträger wie üblich beteiligt.

- II Gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV.NRW. S. 379) wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes hierzu beschlossen.

- III Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ wird nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes neben Planungs- und Verwaltungskosten voraussichtlich anteilige Kosten für die ökologischen und forstlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie anteilig Kosten für die neue Erschließungsstraße inkl. Flächenankauf und Bau der Versickerungsanlage. Gleichzeitig erzielt die Stadt einen Planungswertgewinn durch die Umwandlung stadteigener Waldflächen in gewerbliche Bauflächen.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Sie erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB sowie des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.10.2001.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ setzt in dem zu ändernden Plangebiet eine Fläche für Wald fest. Auch der Flächennutzungsplan stellt hier Flächen für Wald dar. Diese vorgesehene Nutzung soll im Rahmen der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ in ein Industriegebiet umgewandelt werden.

In einer am 29.05.2008 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind keine Stellungnahmen zu der Planung abgegeben worden. Das Protokoll der Bürgeranhörung ist in der Anlage beigefügt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ sowie die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes haben aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 11.06.2008 in der Zeit vom 30.06.2008 bis einschließlich 07.08.2008 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante 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 dem Beschluss zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Grundstücksregelungen notwendig über die der Rat in einer gesonderten Beschlussfassung (Sitzungsdrucksache 188/2008 – nicht öffentlich) entscheidet.

Lüdenscheid, den 03.11.2008
In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlagen:

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.05.2008
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 723/I „Dreve, östlicher Teil“ sowie der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Umweltbericht vom 02.06.2008
- Schreiben des Märkischen Kreises vom 12.08.2008 und 18.07.2007
- Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung – (heute Märkischer Kreis, Abteilung Technischer Umweltschutz) von Juli 2007
- Schreiben der SEWAG Netze GmbH vom 30.07.2008 und 16.07.2007
- Schreiben der Stadtwerke Lüdenscheid (heute SEWAG Netze GmbH) vom 19.04.2005
- Schreiben der Telekom Netzproduktion GmbH vom 09.07.2008