

**NIEDERSCHRIFT**

**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt**

**am 05.03.2014**

**im Ratssaal**

**Anwesend:****Vorsitz:**

Ratsherr Björn Weiß CDU

**Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:**

Ratsherr Jan Eggermann	SPD	
Ratsherr Oliver Fröhling	CDU	ab 17:35 Uhr
Ratsfrau Karin Hertes	SPD	Vertreterin für den verstorbenen Ratsherrn Ingo Diller
Ratsherr Bernd-Rüdiger Lührs	CDU	
Ratsherr Harald Metzger	SPD	
Ratsherr Jürgen Sager	CDU	
Ratsfrau Heide-Marie Skorupa	SPD	Vertreterin für Ratsfrau Eveline Haue
Ratsherr Dietmar Skowasch-Wiers	DIE LINKE	
Ratsherr Michael Thielicke	SPD	
Ratsherr Jens Voß	SPD	
Ratsherr Rüdiger Wilde	CDU	
Ratsherr Michael Wülfrath	FDP	
Herr Jürgen Appelt	Bündnis	
90/Die Grünen		
Herr Guntram Behle	Lüdenscheider	
Liste		
Herr Ulrich Neuhaus	Bündnis	
90/Die Grünen		

**Beratende Mitglieder Integrationsrat**

Frau Barbara Tünsmeier Liste der SPD

**Verwaltung:**

Herr Martin Bärwolf  
Herr Hans-Jürgen Badziura  
Herr Lars Bursian  
Herr Peter Dilks

**Schriftführung:**

Frau Birgit Stoltefaut

## **Abwesend:**

### **Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:**

Ratsherr Ingo Diller	SPD	Verstorben
Ratsfrau Eveline Haue	SPD	

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:52 Uhr

## **1. Öffentliche Fragestunde**

---

### **Entfällt**

## **2. Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus am Bahnhof Lüdenscheid; hier: Vorstellung der aktuellen Planung**

---

Vorsitzender Weiß begrüßt Frau Sabrina Stania von Rothmann Immobilien, Herrn Willi Dencke und Herrn Architekten Philipp Fleper vom Büro Fleper Architekten aus Lennestadt und bittet um Vortrag.

Herr Architekt Fleper bedankt sich für die Möglichkeit, die aktuelle Planung des Wohn- und Geschäftshauses in der Bahnhofsallee erläutern zu können. Vorab stellt er kurz sich und sein Architekturbüro aus Lennestadt vor. Anhand einer Präsentation stellt er die aktuelle Planung für das Wohn- und Geschäftshaus in der Bahnhofsallee vor. Er betont die Bedeutung dieses Gebäudes als baulichem Auftakt zum Bahnhofsgelände. Er führt aus, dass im Erdgeschoss Ladenflächen, im 1. Obergeschoss Büroflächen und eine Arztpraxis und im 2. und 3. Obergeschoss Wohnungen geplant seien. Im Erdgeschoss werde u.a. neben einem Kiosk, einem Imbiss, einer Bäckereifiliale auch die Taxenzentrale untergebracht. Angrenzend an die Taxenzentrale seien Warteraum und öffentliche Toilettenanlage geplant. Das Treppenhaus des Gebäudes werde barrierefrei errichtet. Die im 1. Obergeschoss geplante Arztpraxis könne somit sowohl von Rollstuhlfahrern als auch mit Liegendkrankentransporten erreicht werden. Neben der Arztpraxis würden im 1. Obergeschoss eine Fahrschule und ein Personaldienstleistungsunternehmen angesiedelt. Im 2. und 3. Obergeschoss würden je 5 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von jeweils 60 qm bis 90 qm errichtet. Alle Wohneinheiten seien barrierefrei konzipiert und erhielten eine Loggia. Im Bereich der Taxenzentrale werde eine zusätzliche Überdachung am Haus installiert.

Auf Nachfrage von Vorsitzendem Weiß erläutert Frau Stania, dass eine Sichtverbindung von der Bäckereifiliale zum Warteraum vorhanden sei. Eine Sichtverbindung von der Taxenzentrale zum Warteraum sei bisher nicht vorgesehen. Die Möglichkeiten hierzu könnten noch überprüft werden. Denkbar sei es, die Zwischenwand mit einer Glasscheibe zu versehen. Herr Architekt Fleper ergänzt, dass der Bauantrag zeitnah eingereicht werde. Die erforderlichen 26 Stellplätze könnten auf dem Grundstück nicht vollständig nachgewiesen werden. Für die noch fehlenden Stellplätze erfolge ein entsprechender Nachweis per Baulast auf der angrenzenden städtischen Parkfläche. Frau Stania ergänzt auf Nachfrage, dass der Kiosk mit einem Reisebüro kombiniert werde.

Ratsherr Wilde lobt die vorgestellte Planung als eine schlüssige Planung. Er regt jedoch an, die Fassadengestaltung an der Gebäudenordseite zu überarbeiten.

Vorsitzender Weiß bedankt sich bei Herrn Architekten Fleper und den Vertretern der Firma Rothmann Immobilien für die ausführliche Vorstellung der Planung.

**3. A. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 719 "Freisenberg", 11. Änderung; B. Bebauungsplan Nr. 719 "Freisenberg", 11. Änderung; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Beschluss; Satzungsbeschluss  
Vorlage: 012/2014**

---

Nach kurzer Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

**Beschluss:**

A.: I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2013

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 sowie die damit verbundene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die beabsichtigten Ziele, Zwecke und Auswirkungen sollten am 11.07.2013 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert werden. Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises am 03.07.2013 fristgerecht öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurde der Termin an der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses öffentlich bekannt gemacht. Zu der Bürgerversammlung ist aus der Bürgerschaft mangels Interesse niemand erschienen.

2. Schreiben des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW vom 17.09.2013, sowie das inhaltlich gleichlautende Schreiben des Vorsitzenden des Landschaftsbeirates im Märkischen Kreis vom 16.09.2013

Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW erhebt gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid erhebliche Bedenken.

So sei die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Naturschutzverbände NRW vor dem Hintergrund der erst kürzlich wirksam gewordenen

Neufassung des Flächennutzungsplanes sehr verwunderlich. Die Naturschutzverbände NRW vermuten daher entweder Defizite im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Darstellung des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid, oder dass die Stadt Lüdenscheid beabsichtige, so weiter zu machen wie die letzten Jahrzehnte. Der kurze Zeitraum zwischen Wirksamkeit der Neufassung des Flächennutzungsplanes und der 1. Planänderung sei schwer einzusehen.

Auch wenn es sich um eine sehr geringe Flächengröße handle und die Erweiterungsabsichten der Firma Kreuzer plausibel seien, sei eine solche Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Naturschutzverbände NRW nur akzeptabel, wenn an anderer Stelle eine mindestens gleich große Fläche als GE-Gebiet entlassen bzw. in gleichwertigen Freiraum umgewandelt würde, zumal es sich hier um einen LSG-Bereich handle, der teilweise biotopkartiert sei.

Die unter Punkt 5. „Umwelt“ der Begründung gewählte Formulierung, dass die Auswirkungen auf fast sämtliche Schutzgüter als sehr gering zu beurteilen seien, wird vom Landesbüro der Naturschutzverbände NRW als „Zweckargumentation“ bezeichnet.

Die Naturschutzverbände weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich sei. Es sei zusätzlich eine Entlassung als Landschaftsschutzgebiet formell durch die sogenannte „Anpassungsklausel“ aus dem Landschaftsplan erforderlich, wobei dort das Vorhandensein eines landesweit bedeutsamen, kartierten Biotops zu beachten sei. Ferner hätte eine Artenschutzprüfung zu erfolgen. Nach Einschätzung des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW könne eine Sukzessionsfläche im Friedhofsbereich keine geeignete Aufforstungsfläche sein. Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW äußert auch Zweifel an der Ausgleichsmaßnahme, Fichten und Douglasien als „Sichtschutzpflanzung“ zur Abmilderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verwenden.

Abschließend merkt das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW an, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes möglicherweise Begehrlichkeiten wecke, auch an noch sensibleren Bereichen Erweiterungsflächen zu begründen. Für all diese Zwecke sei vor ca. 10 Jahren das „Interkommunale Gewerbegebiet Rosmart“ begründet und installiert worden. Dennoch habe die Stadt Lüdenscheid trotzdem an allen möglichen und unmöglichen Stellen ihren GE-Flächenverbrauch weiterbetrieben.

#### Stellungnahme:

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und Bebauungsplan als rechtsverbindlicher Bauleitplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Einen konkreten Zeitpunkt oder eventuelle Fristen für die Einleitung einer Bauleitplanung sind dabei im Baugesetzbuch nicht benannt worden. Insofern steht es jeder Gemeinde frei, im Falle der Notwendigkeit und Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan neu aufzustellen oder einen vorhandenen Bebauleitplan zu ändern oder zu ergänzen und zwar völlig unabhängig vom Zeitpunkt seiner Rechtsverbindlichkeit. Der Bundesgesetzgeber geht dabei zu Recht davon aus, dass Städteplanung ein dynamischer Prozess ist, der die Möglichkeit von Veränderungen in der Planung erfordert. Insofern ist auch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid allein an die städtebauliche Erforderlichkeit gebunden und nicht etwa an die recht aktuelle Wirksamkeit der Neuaufstellung. Sollte die Neufassung des Flächennutzungsplanes tatsächlich Defizite hinsichtlich seiner Darstellung des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes aufweisen, so ist es das gute Recht einer jeden Gemeinde, diese

Defizite über eine Änderung des Flächennutzungsplanes zeitnah zu beheben. Insofern spielt die kurze Wirksamkeit der Neufassung des Lüdenscheider Flächennutzungsplanes (19.12.2012) für die Beurteilung einer Planänderung baurechtlich keinerlei Rolle. Der Flächennutzungsplan bedarf vor seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Die Bezirksregierung in Arnberg hat durch ihre erteilte Genehmigung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Flächennutzungsplan-Neufassung das ordnungsgemäße Zustandekommen und die Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches bestätigt. Insofern geht die Stadt Lüdenscheid davon aus, dass die aktuelle Neufassung ihres Flächennutzungsplanes keine Defizite aufweist.

Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW stellt in seiner Stellungnahme fest, dass es sich bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in Relation zum gesamten Stadtgebiet um eine sehr geringe Flächengröße handelt und die Erweiterungsabsichten der Firma Kreuzer an ihrem Betriebsstandort plausibel sind. Diese Gründe haben auch die Stadt Lüdenscheid dazu bewogen, in der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen Belange einer räumlich eng begrenzten Erweiterung des Industriegebietes Freisenberg in die derzeitige öffentliche Grünfläche den Vorzug zu geben und eine Planänderung einzuleiten. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden der ökologische Eingriff dieser Erweiterung ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen formuliert, um auch den betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Forstes Rechnung zu tragen und ausgleichend entgegenzuwirken. Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid ist dabei die flächengleiche Aufgabe einer vorhandenen Gewerbegebietsfläche an anderer Stelle des Gemeindegebietes – sozusagen als Gegenrechnung gegen die geplante Erweiterung des Industriegebietes Freisenberg – aufgrund des sehr geringen Umfangs der geplanten Erweiterungsfläche nicht erforderlich. Genauso zweckdienlich ist im vorliegenden Planungsfall eine ökologische Aufwertung von bestehenden Grün-, Sukzessions- oder Brachflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Nach einer durchgeführten Umweltprüfung kommt der Umweltbericht zu dem fachlichen Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt, den Artenschutz, Luft und Klima, Wasser, Kultur- und sonstige Güter, landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei als sehr gering zu beurteilen sind. Der Eingriff in das Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen wird im Umweltbericht insgesamt als gering bewertet. Auf die detaillierten, fachlichen Ausführungen und Bewertungen im Umweltbericht zu jedem einzelnen Schutzgut wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

In seiner fachlichen Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat der Fachdienst 43 – Naturschutz und Landschaftspflege des Märkischen Kreises in Aussicht gestellt, dass mit der Rechtskraft der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“ entsprechend der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ der Landschaftsschutz für den Geltungsbereich der Planänderung aufgehoben wird. Die Stadt Lüdenscheid geht davon aus, dass der Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege im Anpassungsverfahren die landesweit bedeutsam kartierten Biotop- und auch die Belange des Artenschutzes in seine fachliche Prüfung und Beurteilung mit einbezogen hat. In der Stellungnahme vom 30.08.2013 hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung für die betroffene Waldfläche für den Fall in Aussicht gestellt, dass die Ausnahmegenehmigung des Märkischen Kreises vom Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“ vorliegt. Insofern dürfte auch die Waldumwandlungsgenehmigung formal erteilt werden können. In der Stellungnahme vom 03.02.2014 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat der Landesbetrieb Wald und Holz der Stadt Lüdenscheid

mitgeteilt, dass die Umwandelungsgenehmigung für die Waldfläche in Kürze erteilt werden kann.

Vor einer Umwidmung von öffentlichen Grünflächen im Randbereich des Industriegebietes Freisenberg hat die Stadt Lüdenscheid Standortalternativen geprüft. Danach stehen innerhalb des Industriegebietes Freisenberg keine unbebauten gewerblichen Betriebsgrundstücke zur Verfügung. Geeignete brach gefallene, ehemalige Betriebsgrundstücke oder Betriebshallen stehen für die speziellen Expansionsabsichten der Firma Kreuzer innerhalb des Industriegebietes momentan ebenfalls nicht zur Verfügung. Planungsalternativen auf Freiflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 719 „Gewerbegebiet Freisenberg“ liegen nicht vor. Die dort festgesetzten Grünflächen haben alle einen vergleichbaren ökologischen Stellenwert. Die städtischen Gewerbegrundstücke im nächstgelegenen Gewerbegebiet „Südlich Heedfeld“ sind inzwischen vermarktet, geeignete freie Gewerbeflächen sind auch im nahegelegenen Gewerbegebiet „Römerweg“ nicht mehr vorhanden. Denkbar wäre die Inanspruchnahme eines freien Gewerbegrundstückes im Bereich Wibschla oder Rosmart für eine Betriebserweiterung. Die Firma Kreuzer kann aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Standortverlagerung auf ein größeres Betriebsgrundstück im Bereich der Gewerbegebiete Rosmart und Wibschla nicht durchführen. Ein zweiter Betriebsstandort auf einer dieser freien Gewerbeflächen scheidet für die Firma Kreuzer aus betriebslogistischen Gründen aus und ist aufgrund der Entfernung zum gegenwärtigen Betrieb wirtschaftlich für die Firma Kreuzer nicht darstellbar. Insofern bleiben realistischer Weise nur die Nullvariante (keine Neuplanung), mit der Aussicht, dass die Firma Kreuzer Ihren Betriebsstandort mittelfristig aufgeben muss, oder die Ausweitung der Betriebsanlagen vor Ort in die angrenzende öffentliche Grünfläche hinein.

Aus Gründen der Standortsicherung der heimischen Unternehmen und der Arbeitsplatzhaltung in der mittelständischen Industrie ist die Stadt Lüdenscheid in der Abwägung der unterschiedlichen Belange (Ökologie/Freiraumschutz – Wirtschaft/Standortsicherung) im vorliegenden Fall dazu bereit, eine Teilfläche, die durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 719 „Freisenberg in der Fassung der 5. Änderung“ als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Mischwald“ festgesetzt ist, in eine gewerbliche Baufläche umzuwidmen.

Den Anregungen und Hinweisen des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW kann aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt werden.

### 3. Märkischer Kreis, Schreiben vom 23.09.2013

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Der Planänderungsbereich umfasse den Großteil eines Laubwaldkomplexes, der sowohl im Landschaftsplan Lüdenscheid als Landschaftsschutzgebiet als auch als schützenswerter Biotop ausgewiesen sei. Die Planung führe nicht nur auf den betroffenen Flächen zu einem erheblichen Funktionsverlust, sondern auch bei den verbleibenden Waldrestflächen. Von der Planung seien insbesondere die Schutzgüter Landschaft, Boden, Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Mensch betroffen.

Durch die zurückliegenden Änderungen des Bebauungsplanes „Freisenberg“ mit der damit verbundenen zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen erhöhte sich damit sukzessive die beeinträchtigende Wirkung der Bebauung auf den Naturhaushalt und insbesondere das Landschaftsbild.

Das Erfordernis von punktuellen Änderungen des Bebauungsplanes sei aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde für sich betrachtet nachvollziehbar, führte in ihrer kumulierenden Wirkung jedoch zu deutlichen Abweichungen von der ursprünglichen Planung und zu einer zunehmenden Entwertung des Landschaftsraumes. Es wird daher angeregt, diese Entwicklung nicht so weiterzubetreiben.

Insbesondere vor dem Hintergrund freier Gewerbeflächen beispielsweise im Gewerbegebiet Rosmart käme der Abwägung von planungsrechtlich gesicherten Alternativen eine besondere Bedeutung zu. Es sei daher bedauerlich, dass es so kurz nach der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid bereits zur ersten Änderung käme. Konsequenter wäre daher im Zuge der geplanten zusätzlichen GE-Flächenausweisung an anderer Stelle eine GE-Fläche zurückzunehmen, um für ein planerisches Gleichgewicht zu sorgen.

Falls die Stadt Lüdenscheid an der vorliegenden Planänderung festhalte, sollten keine weiteren Änderungen folgen und Festsetzungen zur Höhenbegrenzung (Staffelung) der Baukörper und zur Fassadengestaltung erfolgen. Eine weitere Zunahme von Versiegelung und Landschaftsbeeinträchtigung sei zu vermeiden. Die Pflanzung von Fichten und Douglasien als Sichtschutz erscheine nicht sinnvoll, da eine wirksame Sichtschutzpflanzung auf den verbleibenden Restflächen ohnehin kaum möglich sei. Zu bevorzugen sei die vorgesehene, ökologisch sinnvollere, abgestufte Waldmantelpflanzung ohne Nadelgehölze.

Mit Rechtskraft der vorgesehenen Planänderung werde gemäß der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Lüdenscheid der Landschaftsschutz für den Geltungsbereich aufgehoben.

Die Anregungen und Hinweise des beteiligten Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises werden als Anlage in das Verfahren eingebracht.

Gegen die Planänderung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes unter der Voraussetzung keine Bedenken, dass für die vorgesehene Erweiterung der gewerblichen Baufläche nur Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) gemäß Abstandserlass vom 06.06.2007 zugelassen werden.

#### Stellungnahme:

Die vorliegende Bauleitplanung dient dem Zweck, einigen Gewerbebetrieben entlang der Straße Auf dem Schüffel an ihrem vorhandenen Betriebsstandort dringend benötigte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Es handelt sich folglich um keine auf dem Lüdenscheider Grundstücksmarkt frei verfügbare Angebotsplanung für neue Gewerbeansiedlungen, sondern um streng betriebsgebundene Flächenerweiterungen zur Standortsicherung der dortigen Betriebe.

Im Rahmen des Planungsleitbildes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid wurde mit einem Gewerbeflächenbedarf von ca. 75 ha bis zum Jahr 2020 gerechnet und bei der Erarbeitung des Plans zu Grunde gelegt. Eine entsprechende Deckung dieses Bedarfes konnte durch entsprechende Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan, allerdings nicht erreicht werden.

Zunächst wurden rund 17 ha der ursprünglichen Gewerbeflächendarstellungen des Flächennutzungsplans von 1976, aufgrund vorhandener Restriktionen, nicht in den neuen Plan übernommen. Trotz der umfangreichen Prüfung von Darstellungsoptionen erfolgte keine Darstellung von neuen Siedlungsflächen für gewerbliche Nutzungen. Die Reserven für Neuansiedlungen und Umzüge beschränkten sich daher auf

bereits im alten Plan vorhandene Siedlungsflächen. Hierbei handelte es sich um 21,2 ha Bebauungsplanreserven, 16,3 ha Brachflächen und 1,9 ha Flächennutzungsplandarstellungen. Zusätzlich konnten noch 12,5 ha als rechnerischer Anteil am interkommunalen Gewerbegebiet Rosmart auf die Bedarfsdeckung angerechnet werden. Rechnerisch konnten also lediglich 51,9 ha des Bedarfs von ca. 75 ha abgedeckt werden.

Bei der somit gegebenen Unterdeckung des angenommenen Bedarfs besteht also kein Spielraum für Flächenrücknahmen. Eine Flächenrücknahme wäre darüber hinaus auch vom Grundsatz nicht möglich, da sich die Flächenreserven ausschließlich auf den Bedarf für die zukünftige Neu- und Umsiedlungen von Gewerbebetrieben beziehen. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen jedoch betriebliche Reservflächen geschaffen werden, die Betriebserweiterungen an den bestehenden Standorten ermöglichen. Da hierdurch den - in der Regel sehr flächenintensiven - Umsiedlungen von Betrieben entgegengewirkt wird, kann die Inanspruchnahme von Reserven für Umzüge und ein weitergehender Flächenverbrauch verhindert werden.

Vor einer Umwidmung von öffentlichen Grünflächen in gewerbliche Bauflächen hat die Stadt Lüdenscheid Standortalternativen geprüft. Danach stehen innerhalb des Industriegebietes Freisenberg keine unbebauten gewerblichen Betriebsgrundstücke zur Verfügung. Geeignete, brach gefallene, ehemalige Betriebsgrundstücke oder Betriebshallen stehen für die speziellen Expansionsabsichten der Firma Kreutzer innerhalb des Industriegebietes Freisenberg momentan ebenfalls nicht zur Verfügung. Planungsalternativen auf Freiflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 719 „Gewerbegebiet Freisenberg“ liegen nicht vor. Die dort festgesetzten Grünflächen haben alle einen vergleichbaren ökologischen Stellenwert. Im Bebauungsplangebiet Nr. 764 „Westlich Freisenberg“ wurde das letzte unbebaute Gewerbegrundstück (rund 0,78 ha) kürzlich durch die Firma Damrosch bebaut. Die städtischen Gewerbegrundstücke im nächstgelegenen Gewerbegebiet „Südlich Heedfeld“ sind inzwischen vermarktet, geeignete freie Gewerbeflächen sind auch im nahegelegenen Gewerbegebiet „Römerweg“ nicht mehr vorhanden. Dort existiert im Einmündungsbereich Römerweg / Straße Hoher Hagen ein letztes unbebautes Gewerbegrundstück. Die Fläche in einer Größe von 0,55 ha stellt allerdings eine betriebsgebundene Reservfläche dar und ist dadurch planerisch auf dem Angebotsmarkt nicht verfügbar. Denkbar wäre die Inanspruchnahme eines freien Gewerbegrundstückes im Bereich Wibscha oder Rosmart für eine Betriebserweiterung. Die Firma Kreutzer kann aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine komplette Standortverlagerung auf ein größeres Betriebsgrundstück im Bereich der Gewerbegebiete Rosmart und Wibscha nicht durchführen. Die Einrichtung eines zweiten Betriebsstandortes auf einer dieser freien Gewerbeflächen scheidet für die Firma Kreutzer aus betriebslogistischen Gründen aus und ist aufgrund der Entfernung zum gegenwärtigen Betrieb wirtschaftlich für die Firma Kreutzer nicht darstellbar. Insofern bleiben realistischer Weise nur die Nullvariante (keine Neuplanung), mit der Aussicht, dass die Firma Kreutzer Ihren Betriebsstandort mittelfristig aufgeben muss, oder die Ausweitung der Betriebsanlagen vor Ort in die angrenzende öffentliche Grünfläche hinein.

Grundsätzlich ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzumerken, dass es sich um keine auf dem Grundstücksmarkt frei verfügbare Angebotsplanung handelt. Die gezielte Ausweisung einer gewerblichen Erweiterungsfläche für einen bestehenden Gewerbebetrieb verhindert eine Betriebsumsiedlung mit einer in der Regel noch erheblich größeren Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Aus Gründen der höhenmäßigen Einfügung künftiger Betriebsgebäude in die Landschaft und aus Gründen der Minimierung des Eingriffes in das dortige Landschaftsbild



wird für die gewerblichen Bauflächen im Planänderungsgebiet eine maximal Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über Normalhöhe Null (m ü NN), gemessen bis zur Oberkante (OK) der baulichen Anlagen, von 420,0 m ü NN festgesetzt. Der Bebauungsplan folgt damit der entsprechenden Empfehlung des Umweltberichtes.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises hat die Stadt Lüdenscheid die gewerblichen Bauflächen im gesamten Bebauungsplanangebot Nr. 719 „Freisenberg“ an Hand der Abstandsliste des Abstandserlasses zoniert. Im Bereich der geplanten 11. Änderung des Bebauungsplanes sind daher auf den zusätzlichen gewerblichen Bauflächen nach den textlichen Festsetzungen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste 2007 für unzulässig erklärt worden. Damit sind in erster Linie nur Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) allgemein zulässig. Wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird, sind in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde ausnahmsweise auch einige sogenannte „Sternchenbetriebe“ der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 zulässig. Durch diese Zonierung der zulässigen Betriebsarten an Hand Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 ist sichergestellt, dass auf die bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser entlang der Fabiolastraße, der Nelly-Pütz-Straße und der Straße Sauerlandring keine nachteiligen Auswirkungen (Gewerbelärm, Gerüche, Erschütterungen) einwirken.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

#### 4. Märkischer Kreis, Schreiben vom 30.01.2014

In seiner Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erscheint dem Fachdienst 43 – Naturschutz und Landschaftspflege eine Pflanzung von Fichten und Douglasien als Sichtschutz nicht sinnvoll, da eine wirksame Sichtschutzpflanzung auf den verbleibenden Restflächen ohnehin kaum möglich sei. Daher sollte der vorgesehenen ökologischeren sinnvollerer abgestuften Waldmantelpflanzung ohne Nadelgehölze der Vorzug gegeben werden.

Das nach dem Umweltbericht vorzusehende faunistische Monitoring der Bereiche, die an das Plangebiet angrenzen, ist - wie im Umweltbericht beschrieben - mindestens zweimal jährlich über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und Fehlentwicklungen sind durch entsprechende Maßnahmen entgegenzuwirken.

Der gesicherte Ausgleichsnachweis müsse spätestens zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Ersatzaufforstung sei mit Laubholzarten entsprechend des Erstaufforstungsantrages durchzuführen.

Der Märkische Kreis teilt in seiner Stellungnahme mit, dass mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung entsprechend der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Lüdenscheid der Landschaftsschutz für den Geltungsbereich aufgehoben werde.

Der Beirat bei der Unten Landschaftsbehörde wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt. Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom Landschaftsbeirat angeführten Anregungen und Hinweise werden Aufrecht erhalten (Schreiben des Vorsitzenden des Landschaftsbeirates im Märkischen Kreis vom 16.09.2013).

In seiner Stellungnahme stellt der Fachdienst 45 – Gewässer fest, dass der Antrag auf Beseitigung des Niederschlagswassers nachvollziehbar sei. In dem Antrag werde u. a. die Zulässigkeit der Abwassereinleitung (Versickerungsart) in Bezug auf die Abwasserqualität (Abwasserherkunft) zu prüfen sein. Der Stadt Lüdenscheid schein eine positive Kenntnis über die Möglichkeit der Abwasserbeseitigung mittels Versickerung vorzuliegen.

#### Stellungnahme:

Mit dem Hinweis des Fachdienstes 43 – Naturschutz und Landschaftspflege des Märkischen Kreises auf die Pflanzung von Fichten und Douglasien innerhalb des Waldumbastreifens zu verzichten, soll eine Neuanpflanzung vermieden werden, die nicht ökologisch sei. Der Märkischen Kreis stuft dabei die Fichte und insbesondere die Douglasie nicht als standortgerecht ein. Auf der anderen Seite ist es für die Stadt Lüdenscheid schwierig, ohne eine Anpflanzung von immergrünen Baumarten eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu erreichen, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. In einem erneuten Abstimmungsgespräch zwischen dem Fachdienst 67 – Umweltschutz und Freiraum der Stadt Lüdenscheid und dem Fachdienst 43 des Märkischen Kreises haben sich beide Fachdienste darauf verständigt, dass einer punktuellen, gruppenweisen (2-3 Bäume) Beimischung von immergrünen Fichten bzw. Douglasien fachlich nichts entgegensteht.

Die Stadt Lüdenscheid wird gemäß Umweltbericht über einen Zeitraum von 10 Jahren mindestens zweimal jährlich in den Bereichen, die an das Plangebiet angrenzen, ein faunistisches Monitoring durchführen und die Ergebnisse dokumentieren. Sollten sich Fehlentwicklungen einstellen, wird die Stadt Lüdenscheid entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen.

Die im Umweltbericht dargestellten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden durch die Stadt Lüdenscheid auf stadteigenen Flächen sichergestellt und umgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Punkt 5. „Umwelt“ in der Begründung zur 11. Bebauungsplanänderung verwiesen. Eines besonderen Ausgleichsnachweises bedarf es daher nicht.

Bezüglich der im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom Beirat der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises vorgetragene Anregungen und Hinweise wird auf die Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid zum Schreiben des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW vom 17.09.2013 sowie das inhaltlich gleichlautende Schreiben des Vorsitzenden des Landschaftsbeirates im Märkischen Kreis vom 16.09.2013 verwiesen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch eine Erkundung der Untergrundverhältnisse des Fachbüros ingeo consult - Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Dortmund vom 23.04.2013 geprüft. Nach den Ergebnissen der vor Ort durchgeführten Schurfversickerungen (Baggerschurf bis in 2,1 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine Versickerung des Niederschlagswassers über eine Rigole innerhalb des Hangschutts bzw. des Sandsteins empfohlen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann nach dem Gutachten über ein Rohrsystem einer Rigole zugeführt und im talseitigen Grundstücksbereich schadlos in den Untergrund versickert werden. Basierend auf diesen Ergebnissen wurde mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid das nachfolgende Entwässerungskonzept erarbeitet:

Die Entwässerung des Schmutzwassers der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid erfolgen. Die freie Kapazität des Regenwasserkanals reicht nach Aus-

kunft des Stadtentwässerungsbetriebes jedoch nicht aus, um das Niederschlagswasser im Erweiterungsgebiet aufnehmen zu können.

Für die im Plangebiet gelegenen, neuen gewerblichen Bauflächen ist das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Verhältnisse im südlichen, talseitigen Grundstücksbereich auf eigenem Baugrundstück privat zu versickern (mit B gekennzeichnete Gebiete). Die konkreten Versickerungsmaßnahmen / -anlagen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben und nach § 51a Abs. 3 LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist abhängig von der baulichen Ausnutzung und dem Versiegelungsgrad der einzelnen Vorhabengrundstücke und ist im Baugenehmigungsverfahren nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik vom jeweiligen Architekten nachzuweisen. Der Bauherr wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, einen entsprechenden Versickerungsantrag gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises zu stellen, um die entwässerungstechnische Erschließung des Grundstückes sicherzustellen.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises und des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

#### 5. LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 18.09.2013

Nach der Stellungnahme des LWL-Archäologie lägen Indizien vor, dass innerhalb des Plangebietes Flächen für Bodendenkmäler enthalten seien und die Belange der archäologischen Denkmalpflege daher in hohem Maße betroffen seien.

So erbrachten Begehungen die Entdeckung eines teilverschütteten Stollenmundlochs mit einer vorgelagerten Rösche und Bergehalde, dessen Stollen in Richtung des bereits bestehenden Gewerbegebietes führe.

Damit sei ein Bodendenkmal nach § 2.5 DSchG NW betroffen, das abwägungs- und entscheidungserheblich sei. Es sei damit zu rechnen, dass das Bodendenkmal nach § 3 bzw. § 4 DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen werde.

Um die Abgrenzung und die erhaltene Qualität des Bodendenkmals konkret abschätzen zu können, sei zunächst eine archäologische Sachverhaltsermittlung notwendig, um aus Sicht des LWL-Archäologie Planungssicherheit zu schaffen.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sollte das betroffene Areal von den Planungen weiträumig ausgenommen werden oder es sollte vor seiner Zerstörung archäologisch untersucht werden. In jedem Fall seien archäologisch durchgeführte Baggerschnitte durch die Halde sowie die Rösche und eine Freilegung des Mundlochs notwendig.

Um Planungssicherheit zu erlangen sei eine archäologische Fachfirma mit der Sachverhaltsermittlung zu beauftragen, die nach Maßgabe einer (Nachforschungs-) Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW tätig wird.

#### 6. LWL-Archäologie für Westfalen, ergänzendes Schreiben vom 22.10.2013

Der LWL-Archäologie führt in seinem Ergänzungsschreiben aus, dass das Planvorhaben uneingeschränkt weitergeführt werden könne, außer im Bereich des neu entdeckten Stollenmundlochs mit vorgelagerter Rösche und Bergehalde.

Die Bodeneingriffe in diesem Bereich seien mit der LWL-Archäologie frühzeitig abzustimmen (mindestens 4 Wochen vor Beginn). Ein Mitarbeiter der LWL-Archäologie wird die Bodeneingriffe im Bereich der Fundstelle begleiten und entsprechende archäologische Untersuchungen und Dokumentationsmaßnahmen durchführen. Dadurch könne es zu Verzögerungen im Bauablauf kommen.

7. LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 18.12.2013 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der LWL-Archäologie verweist in seiner aktuellen Stellungnahme auf die Ausführungen unter Punkt 7 „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ in der Begründung zum Bebauungsplan und erhebt gegen die Planung im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe keine Bedenken.

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe die Stadt Lüdenscheid davon unterrichtet, dass es im Bereich des Bebauungsplangebietes Anzeichen dafür gibt, dass dort ein Bodendenkmal in Form eines historischen Stollenmundloches mit einer vorgelagerten Rösche und einer Bergehalde vorhanden ist (AKZ 4711.336). Aus der vom LWL beigefügten Karte ergibt sich jedoch, dass die Lage dieses Bodendenkmals nicht innerhalb der geplanten gewerblichen Bauflächen liegt, sondern sich der Standort innerhalb der festsetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung „Mischwald“ befindet. Nach den bisherigen Erkenntnissen liegen in den geplanten GE-Flächen keine Bodendenkmäler vor. Insofern ist aufgrund des Abstandes der gewerblichen Bauflächen zu diesem historischen Stollenmundloch mit einem Bodeneingriff in das Bodendenkmal durch Ausschachtungs- und Fundamentierungsarbeiten für die geplanten Betriebserweiterungen nicht zu rechnen.

Aus Gründen der denkmalpflegerischen Vorsorge wird der nachfolgende Hinweis in die Begründung aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Sollten sich wieder Erwartungen im Bereich der erweiterten GE-Flächen bei Bodeneingriffen archäologische Fundstücke zeigen, muss der Bauherr die Bodeneingriffe frühzeitig mit dem LWL-Archäologie für Westfalen abstimmen. Ein Mitarbeiter der LWL-Archäologie wird dann die Bodeneingriffe im Bereich der Fundstelle begleiten und entsprechende archäologische Untersuchungen und Dokumentationsmaßnahmen durchführen.

Die Bedenken des LWL-Archäologie konnten im Laufe des Planverfahrens ausgeräumt werden.

8. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Märkisches Sauerland, Schreiben vom 30.08.2013

Gegen die 1. Flächennutzungsplanänderung und die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“ bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes keine Bedenken, wenn die Umwandlungsgenehmigung für die Waldfläche innerhalb des Plangebietes erteilt werde. Die Umwandlungsgenehmigung werde beim Vorliegen der Ausnahmegenehmigung des Märkische Kreises nach dem Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“, sofern dieses erforderlich sei, erteilt.

Es wird noch um eine Erklärung gebeten, dass artenschutzrechtliche Belange bezüglich der Umwandlungs- und Ersatzaufforstungsfläche nicht betroffen seien. Nach einer Vorprüfung der Forstbehörde ist eine Artenschutzprüfung (Stufe I und II) nicht erforderlich.

Stellungnahme:

In seiner fachlichen Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat der Fachdienst 43 – Naturschutz und Landschaftspflege des Märkischen Kreises in Aussicht gestellt, dass mit der Rechtskraft der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“ entsprechend der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ der Landschaftsschutz für den Geltungsbereich der Planänderung aufgehoben wird. Die Stadt Lüdenscheid geht davon aus, dass der Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege im Anpassungsverfahren die landesweit bedeutsam kartierten Biotope und auch die Belange des Artenschutzes dabei in seine fachliche Prüfung und Beurteilung mit einbezogen hat. In seiner Stellungnahme vom 30.08.2013 hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung für die betroffene Waldfläche für den Fall in Aussicht gestellt, dass die Ausnahmegenehmigung des Märkischen Kreises vom Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“ vorliegt. Insofern dürfte auch die Waldumwandlungsgenehmigung formal erteilt werden können.

Der Umweltbericht stellt hinsichtlich des Artenschutzes fest, dass aufgrund des Fehlens geeigneter Biotop- und Habitatstrukturen für die allermeisten der aufgeführten, planungsrelevanten Arten (Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien) ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Geländebegehungen haben diese Einschätzung bestätigt. Die Arealverkleinerung wird sich nicht negativ auf eine der vorgefundenen Arten (Buchfink, Grünfink, Kleiber, Ringeltaube, Zaunkönig, Elster, Blau- und Kohlmeise) auswirken, da im direkten Umfeld genügend ähnliche Habitatstrukturen vorhanden sind. Mit dem Aufbau eines gestuften Waldmantels vor dem verbleibenden Wald könnte die Artenvielfalt zumindest mittelfristig erhöht werden. Um Verbotstatbestände nach § 44 bzw. § 19 des Bundesnaturschutzgesetz-

tes zu vermeiden, schlägt der Umweltbericht vor, die Waldumbaumaßnahme außerhalb des Brutgeschäftes in der Zeit vom 15. November bis 15. März eines Jahres durchzuführen.

Den Hinweisen und Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW kann somit gefolgt werden.

9. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Märkisches Sauerland, Schreiben im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2014

Sowohl gegen die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch gegen die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“ bestehen keine Bedenken. Die Umwandelungsgenehmigung für die Waldfläche wird nach Aussage des Landesbetriebes Wald und Holz in Kürze erteilt. Die von der Stadt Lüdenscheid vorgesehene Ersatzaufforstung wurde im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmt.

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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

III. Die 1. Flächennutzungsplanänderung wird am Tag nach 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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“, 11. Änderung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.07.2013

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 sowie die damit verbundene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die beabsichtigten Ziele, Zwecke und Auswirkungen sollten am 11.07.2013 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert werden. Der Termin über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt des Märkischen Kreises am 03.07.2013 fristgerecht öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurde der Termin an der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses öffentlich bekannt gemacht. Zu der Bürgerversammlung ist aus der Bürgerschaft mangels Interesse niemand erschienen.

2. Schreiben des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW vom 17.09.2013, sowie das inhaltlich gleichlautende Schreiben des Vorsitzenden des Landschaftsbeirates im Märkischen Kreis vom 16.09.2013

Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW erhebt gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid erhebliche Bedenken.

So sei die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Naturschutzverbände NRW vor dem Hintergrund der erst kürzlich wirksam gewordenen Neufassung des Flächennutzungsplanes sehr verwunderlich. Die Naturschutzverbände NRW vermuten daher entweder Defizite im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Darstellung des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Lüdenscheid, oder dass die Stadt Lüdenscheid beabsichtige, so weiter zu machen wie die letzten Jahrzehnte. Der kurze Zeitraum zwischen Wirksamkeit der Neufassung des Flächennutzungsplanes und der 1. Planänderung sei schwer einzusehen.

Auch wenn es sich um eine sehr geringe Flächengröße handele und die Erweiterungsabsichten der Firma Kreuzer plausibel seien, sei eine solche Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Naturschutzverbände NRW nur akzeptabel, wenn an anderer Stelle eine mindestens gleich große Fläche als GE-Gebiet entlassen bzw. in gleichwertigen Freiraum umgewandelt würde, zumal es sich hier um einen LSG-Bereich handele, der teilweise biotopkartiert sei.

Die unter Punkt 5. „Umwelt“ der Begründung gewählte Formulierung, dass die Auswirkungen auf fast sämtliche Schutzgüter als sehr gering zu beurteilen seien, wird vom Landesbüro der Naturschutzverbände NRW als „Zweckargumentation“ bezeichnet.

Die Naturschutzverbände weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich sei. Es sei zusätzlich eine Entlassung als Landschaftsschutzgebiet formell durch die sogenannte „Anpassungsklausel“ aus dem Landschaftsplan erforderlich, wobei dort das Vorhandensein eines landesweit bedeutsamen, kartierten Biotops zu beachten sei. Ferner hätte eine Artenschutzprüfung zu erfolgen. Nach Einschätzung des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW könne eine Sukzessionsfläche im Friedhofsbereich keine geeignete Aufforstungsfläche sein. Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW äußert auch Zweifel an der Ausgleichsmaßnahme, Fichten und Douglasien als „Sichtschutzpflanzung“ zur Abmilderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verwenden.

Abschließend merkt das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW an, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes möglicherweise Begehrlichkeiten wecke, auch an noch sensibleren Bereichen Erweiterungsflächen zu begründen. Für all diese Zwecke sei vor ca. 10 Jahren das „Interkommunale Gewerbegebiet Rosmart“ begründet und installiert worden. Dennoch habe die Stadt Lüdenscheid trotzdem an allen möglichen und unmöglichen Stellen ihren GE-Flächenverbrauch weiterbetrieben.

#### Stellungnahme:

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und Bebauungsplan als rechtsverbindlicher Bauleitplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Einen konkreten Zeitpunkt oder eventuelle Fristen für die Einleitung einer Bauleitplanung sind dabei im Baugesetzbuch nicht benannt worden. Insofern steht es jeder Gemeinde frei, im Falle der Notwendigkeit und Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan neu aufzustellen oder einen vorhandenen Bebauleitplan zu ändern oder zu ergänzen und zwar völlig unabhängig vom Zeitpunkt seiner Rechtsverbindlichkeit. Der Bundesgesetzgeber geht dabei zu Recht davon aus, dass Städteplanung ein dynamischer Prozess ist, der die Möglichkeit von Veränderungen in der Planung erfordert.

Insofern ist auch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid allein an die städtebauliche Erforderlichkeit gebunden und nicht etwa an die recht aktuelle Wirksamkeit der Neuaufstellung. Sollte die Neufassung des Flächennutzungsplanes tatsächlich Defizite hinsichtlich seiner Darstellung des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes aufweisen, so ist es das gute Recht einer jeden Gemeinde, diese Defizite über eine Änderung des Flächennutzungsplanes zeitnah zu beheben. Insofern spielt die kurze Wirksamkeit der Neufassung des Lüdenscheider Flächennutzungsplanes (19.12.2012) für die Beurteilung einer Planänderung baurechtlich keinerlei Rolle. Der Flächennutzungsplan bedarf vor seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Die Bezirksregierung in Arnsberg hat durch ihre erteilte Genehmigung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Flächennutzungsplan-Neufassung das ordnungsgemäße Zustandekommen und die Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches bestätigt. Insofern geht die Stadt Lüdenscheid davon aus, dass die aktuelle Neufassung ihres Flächennutzungsplanes keine Defizite aufweist.

Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW stellt in seiner Stellungnahme fest, dass es sich bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in Relation zum gesamten Stadtgebiet um eine sehr geringe Flächengröße handelt und die Erweiterungsabsichten der Firma Kreuzer an ihrem Betriebsstandort plausibel sind. Diese Gründe haben auch die Stadt Lüdenscheid dazu bewogen, in der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen Belange einer räumlich eng begrenzten Erweiterung des Industriegebietes Freisenberg in die derzeitige öffentliche Grünfläche den Vorzug zu geben und eine Planänderung einzuleiten. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden der ökologische Eingriff dieser Erweiterung ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen formuliert, um auch den betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Forstes Rechnung zu tragen und ausgleichend entgegenzuwirken. Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid ist dabei die flächengleiche Aufgabe einer vorhandenen Gewerbegebietsfläche an anderer Stelle des Gemeindegebietes – sozusagen als Gegenrechnung gegen die geplante Erweiterung des Industriegebietes Freisenberg – aufgrund des sehr geringen Umfangs der geplanten Erweiterungsfläche nicht erforderlich. Genauso zweckdienlich ist im vorliegenden Planungsfall eine ökologische Aufwertung von bestehenden Grün-, Sukzessions- oder Brachflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Nach einer durchgeführten Umweltprüfung kommt der Umweltbericht zu dem fachlichen Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt, den Artenschutz, Luft und Klima, Wasser, Kultur- und sonstige Güter, landwirtschaftliche Nutzungen, Jagd und Fischerei als sehr gering zu beurteilen sind. Der Eingriff in das Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen wird im Umweltbericht insgesamt als gering bewertet. Auf die detaillierten, fachlichen Ausführungen und Bewertungen im Umweltbericht zu jedem einzelnen Schutzgut wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

In seiner fachlichen Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat der Fachdienst 43 – Naturschutz und Landschaftspflege des Märkischen Kreises in Aussicht gestellt, dass mit der Rechtskraft der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“ entsprechend der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ der Landschaftsschutz für den Geltungsbereich der Planänderung aufgehoben wird. Die Stadt Lüdenscheid geht davon aus, dass der Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege im Anpassungsverfahren die landesweit bedeutsam kartierten Biotope und auch die Belange des Artenschutzes in seine fachliche Prüfung und Beurteilung mit einbezogen hat. In der Stellungnahme vom 30.08.2013 hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung für die betroffene Wald-



fläche für den Fall in Aussicht gestellt, dass die Ausnahmegenehmigung des Märkischen Kreises vom Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“ vorliegt. Insofern dürfte auch die Waldumwandlungsgenehmigung formal erteilt werden können. In der Stellungnahme vom 03.02.2014 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat der Landesbetrieb Wald und Holz der Stadt Lüdenscheid mitgeteilt, dass die Umwandlungsgenehmigung für die Waldfläche in Kürze erteilt werden kann.

Vor einer Umwidmung von öffentlichen Grünflächen im Randbereich des Industriegebietes Freisenberg hat die Stadt Lüdenscheid Standortalternativen geprüft. Danach stehen innerhalb des Industriegebietes Freisenberg keine unbebauten gewerblichen Betriebsgrundstücke zur Verfügung. Geeignete brach gefallene, ehemalige Betriebsgrundstücke oder Betriebshallen stehen für die speziellen Expansionsabsichten der Firma Kreuzer innerhalb des Industriegebietes momentan ebenfalls nicht zur Verfügung. Planungsalternativen auf Freiflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 719 „Gewerbegebiet Freisenberg“ liegen nicht vor. Die dort festgesetzten Grünflächen haben alle einen vergleichbaren ökologischen Stellenwert. Die städtischen Gewerbegrundstücke im nächstgelegenen Gewerbegebiet „Südlich Heedfeld“ sind inzwischen vermarktet, geeignete freie Gewerbeflächen sind auch im nahegelegenen Gewerbegebiet „Römerweg“ nicht mehr vorhanden. Denkbar wäre die Inanspruchnahme eines freien Gewerbegrundstückes im Bereich Wibscha oder Rosmart für eine Betriebserweiterung. Die Firma Kreuzer kann aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Standortverlagerung auf ein größeres Betriebsgrundstück im Bereich der Gewerbegebiete Rosmart und Wibscha nicht durchführen. Ein zweiter Betriebsstandort auf einer dieser freien Gewerbeflächen scheidet für die Firma Kreuzer aus betriebslogistischen Gründen aus und ist aufgrund der Entfernung zum gegenwärtigen Betrieb wirtschaftlich für die Firma Kreuzer nicht darstellbar. Insofern bleiben realistisch Weise nur die Nullvariante (keine Neuplanung), mit der Aussicht, dass die Firma Kreuzer Ihren Betriebsstandort mittelfristig aufgeben muss, oder die Ausweitung der Betriebsanlagen vor Ort in die angrenzende öffentliche Grünfläche hinein.

Aus Gründen der Standortsicherung der heimischen Unternehmen und der Arbeitsplatzhaltung in der mittelständischen Industrie ist die Stadt Lüdenscheid in der Abwägung der unterschiedlichen Belange (Ökologie/Freiraumschutz – Wirtschaft/Standortsicherung) im vorliegenden Fall dazu bereit, eine Teilfläche, die durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 719 „Freisenberg in der Fassung der 5. Änderung“ als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Mischwald“ festgesetzt ist, in eine gewerbliche Baufläche umzuwidmen.

Den Anregungen und Hinweisen des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW kann aus den geschilderten Gründen nicht gefolgt werden.

### 3. Märkischer Kreis, Schreiben vom 23.09.2013

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Der Planänderungsbereich umfasse den Großteil eines Laubwaldkomplexes, der sowohl im Landschaftsplan Lüdenscheid als Landschaftsschutzgebiet als auch als schützenswerter Biotop ausgewiesen sei. Die Planung führe nicht nur auf den betroffenen Flächen zu einem erheblichen Funktionsverlust, sondern auch bei den verbleibenden Waldrestflächen. Von der Planung seien insbesondere die Schutzgüter Landschaft, Boden, Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Mensch betroffen.

Durch die zurückliegenden Änderungen des Bebauungsplanes „Freisenberg“ mit der damit verbundenen zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen erhöhte sich damit sukzessive die beeinträchtigende Wirkung der Bebauung auf den Naturhaushalt und insbesondere das Landschaftsbild.

Das Erfordernis von punktuellen Änderungen des Bebauungsplanes sei aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde für sich betrachtet nachvollziehbar, führte in ihrer kumulierenden Wirkung jedoch zu deutlichen Abweichungen von der ursprünglichen Planung und zu einer zunehmenden Entwertung des Landschaftsraumes. Es wird daher angeregt, diese Entwicklung nicht so weiterzubetreiben.

Insbesondere vor dem Hintergrund freier Gewerbeflächen beispielsweise im Gewerbegebiet Rosmart käme der Abwägung von planungsrechtlich gesicherten Alternativen eine besondere Bedeutung zu. Es sei daher bedauerlich, dass es so kurz nach der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid bereits zur ersten Änderung käme. Konsequenter wäre daher im Zuge der geplanten zusätzlichen GE-Flächenausweisung an anderer Stelle eine GE-Fläche zurückzunehmen, um für ein planerisches Gleichgewicht zu sorgen.

Falls die Stadt Lüdenscheid an der vorliegenden Planänderung festhalte, sollten keine weiteren Änderungen folgen und Festsetzungen zur Höhenbegrenzung (Staffelung) der Baukörper und zur Fassadengestaltung erfolgen. Eine weitere Zunahme von Versiegelung und Landschaftsbeeinträchtigung sei zu vermeiden. Die Pflanzung von Fichten und Douglasien als Sichtschutz erscheine nicht sinnvoll, da eine wirksame Sichtschutzpflanzung auf den verbleibenden Restflächen ohnehin kaum möglich sei. Zu bevorzugen sei die vorgesehene, ökologisch sinnvollere, abgestufte Waldmantelpflanzung ohne Nadelgehölze.

Mit Rechtskraft der vorgesehenen Planänderung werde gemäß der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Lüdenscheid der Landschaftsschutz für den Geltungsbereich aufgehoben.

Die Anregungen und Hinweise des beteiligten Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises werden als Anlage in das Verfahren eingebracht.

Gegen die Planänderung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes unter der Voraussetzung keine Bedenken, dass für die vorgesehene Erweiterung der gewerblichen Baufläche nur Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) gemäß Abstandserlass vom 06.06.2007 zugelassen werden.

#### Stellungnahme:

Die vorliegende Bauleitplanung dient dem Zweck, einigen Gewerbebetrieben entlang der Straße Auf dem Schüffel an ihrem vorhandenen Betriebsstandort dringend benötigte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Es handelt sich folglich um keine auf dem Lüdenscheider Grundstücksmarkt frei verfügbare Angebotsplanung für neue Gewerbeansiedlungen, sondern um streng betriebsgebundene Flächenerweiterungen zur Standortsicherung der dortigen Betriebe.

Im Rahmen des Planungsleitbildes zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid wurde mit einem Gewerbeflächenbedarf von ca. 75 ha bis zum Jahr 2020 gerechnet und bei der Erarbeitung des Plans zu Grunde gelegt. Eine entsprechende Deckung dieses Bedarfes konnte durch entsprechende Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan, allerdings nicht erreicht werden.

Zunächst wurden rund 17 ha der ursprünglichen Gewerbeflächendarstellungen des Flächennutzungsplans von 1976, aufgrund vorhandener Restriktionen, nicht in den neuen Plan übernommen. Trotz der umfangreichen Prüfung von Darstellungsoptionen erfolgte keine Darstellung von neuen Siedlungsflächen für gewerbliche Nutzungen. Die Reserven für Neuansiedlungen und Umzüge beschränkten sich daher auf bereits im alten Plan vorhandene Siedlungsflächen. Hierbei handelte es sich um 21,2 ha Bebauungsplanreserven, 16,3 ha Brachflächen und 1,9 ha Flächennutzungsplandarstellungen. Zusätzlich konnten noch 12,5 ha als rechnerischer Anteil am interkommunalen Gewerbegebiet Rosmart auf die Bedarfsdeckung angerechnet werden. Rechnerisch konnten also lediglich 51,9 ha des Bedarfs von ca. 75 ha abgedeckt werden.

Bei der somit gegebenen Unterdeckung des angenommenen Bedarfs besteht also kein Spielraum für Flächenrücknahmen. Eine Flächenrücknahme wäre darüber hinaus auch vom Grundsatz nicht möglich, da sich die Flächenreserven ausschließlich auf den Bedarf für die zukünftige Neu- und Umsiedlungen von Gewerbebetrieben beziehen. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen jedoch betriebliche Reserveflächen geschaffen werden, die Betriebserweiterungen an den bestehenden Standorten ermöglichen. Da hierdurch den - in der Regel sehr flächenintensiven - Umsiedlungen von Betrieben entgegengewirkt wird, kann die Inanspruchnahme von Reserven für Umzüge und ein weitergehender Flächenverbrauch verhindert werden.

Vor einer Umwidmung von öffentlichen Grünflächen in gewerbliche Bauflächen hat die Stadt Lüdenscheid Standortalternativen geprüft. Danach stehen innerhalb des Industriegebietes Freisenberg keine unbebauten gewerblichen Betriebsgrundstücke zur Verfügung. Geeignete, brach gefallene, ehemalige Betriebsgrundstücke oder Betriebshallen stehen für die speziellen Expansionsabsichten der Firma Kreutzer innerhalb des Industriegebietes Freisenberg momentan ebenfalls nicht zur Verfügung. Planungsalternativen auf Freiflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 719 „Gewerbegebiet Freisenberg“ liegen nicht vor. Die dort festgesetzten Grünflächen haben alle einen vergleichbaren ökologischen Stellenwert. Im Bebauungsplangebiet Nr. 764 „Westlich Freisenberg“ wurde das letzte unbebaute Gewerbegrundstück (rund 0,78 ha) kürzlich durch die Firma Damrosch bebaut. Die städtischen Gewerbegrundstücke im nächstgelegenen Gewerbegebiet „Südlich Heedfeld“ sind inzwischen vermarktet, geeignete freie Gewerbeflächen sind auch im nahegelegenen Gewerbegebiet „Römerweg“ nicht mehr vorhanden. Dort existiert im Einmündungsbereich Römerweg / Straße Hoher Hagen ein letztes unbebautes Gewerbegrundstück. Die Fläche in einer Größe von 0,55 ha stellt allerdings eine betriebsgebundene Reservefläche dar und ist dadurch planerisch auf dem Angebotsmarkt nicht verfügbar. Denkbar wäre die Inanspruchnahme eines freien Gewerbegrundstückes im Bereich Wibschla oder Rosmart für eine Betriebserweiterung. Die Firma Kreutzer kann aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine komplette Standortverlagerung auf ein größeres Betriebsgrundstück im Bereich der Gewerbegebiete Rosmart und Wibschla nicht durchführen. Die Einrichtung eines zweiten Betriebsstandortes auf einer dieser freien Gewerbeflächen scheidet für die Firma Kreutzer aus betriebslogistischen Gründen aus und ist aufgrund der Entfernung zum gegenwärtigen Betrieb wirtschaftlich für die Firma Kreutzer nicht darstellbar. Insofern bleiben realistischer Weise nur die Nullvariante (keine Neuplanung), mit der Aussicht, dass die Firma Kreutzer Ihren Betriebsstandort mittelfristig aufgeben muss, oder die Ausweitung der Betriebsanlagen vor Ort in die angrenzende öffentliche Grünfläche hinein.

Grundsätzlich ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzumerken, dass es sich um keine auf dem Grundstücksmarkt frei verfügbare Angebotsplanung handelt. Die gezielte Ausweisung einer gewerblichen Erweiterungsfläche für einen bestehenden

Gewerbebetrieb verhindert eine Betriebsumsiedlung mit einer in der Regel noch erheblich größeren Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Aus Gründen der höhenmäßigen Einfügung künftiger Betriebsgebäude in die Landschaft und aus Gründen der Minimierung des Eingriffes in das dortige Landschaftsbild wird für die gewerblichen Bauflächen im Planänderungsgebiet eine maximal Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über Normalhöhe Null (m ü NN), gemessen bis zur Oberkante (OK) der baulichen Anlagen, von 420,0 m ü NN festgesetzt. Der Bebauungsplan folgt damit der entsprechenden Empfehlung des Umweltberichtes.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises hat die Stadt Lüdenscheid die gewerblichen Bauflächen im gesamten Bebauungsplanangebot Nr. 719 „Freisenberg“ an Hand der Abstandsliste des Abstandserlasses zoniert. Im Bereich der geplanten 11. Änderung des Bebauungsplanes sind daher auf den zusätzlichen gewerblichen Bauflächen nach den textlichen Festsetzungen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste 2007 für unzulässig erklärt worden. Damit sind in erster Linie nur Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) allgemein zulässig. Wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird, sind in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde ausnahmsweise auch einige sogenannte „Sternchenbetriebe“ der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 zulässig. Durch diese Zonierung der zulässigen Betriebsarten an Hand Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 ist sichergestellt, dass auf die bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser entlang der Fabiolastraße, der Nelly-Pütz-Straße und der Straße Sauerlandring keine nachteiligen Auswirkungen (Gewerbelärm, Gerüche, Erschütterungen) einwirken.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

#### 4. Märkischer Kreis, Schreiben vom 30.01.2014

In seiner Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erscheint dem Fachdienst 43 – Naturschutz und Landschaftspflege eine Pflanzung von Fichten und Douglasien als Sichtschutz nicht sinnvoll, da eine wirksame Sichtschutzpflanzung auf den verbleibenden Restflächen ohnehin kaum möglich sei. Daher sollte der vorgesehenen ökologischer sinnvollerer abgestuften Waldmantelpflanzung ohne Nadelgehölze der Vorzug gegeben werden.

Das nach dem Umweltbericht vorzusehende faunistische Monitoring der Bereiche, die an das Plangebiet angrenzen, ist - wie im Umweltbericht beschrieben - mindestens zweimal jährlich über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und Fehlentwicklungen sind durch entsprechende Maßnahmen entgegenzuwirken.

Der gesicherte Ausgleichsnachweis müsse spätestens zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Ersatzaufforstung sei mit Laubholzarten entsprechend des Erstaufforstungsantrages durchzuführen.

Der Märkische Kreis teilt in seiner Stellungnahme mit, dass mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung entsprechend der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Lüdenscheid der Landschaftsschutz für den Geltungsbereich aufgehoben werde.

Der Beirat bei der Unten Landschaftsbehörde wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt. Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom Landschaftsbeirat angeführten Anregungen und Hinweise werden Aufrecht erhalten (Schreiben des Vorsitzenden des Landschaftsbeirates im Märkischen Kreis vom 16.09.2013).

In seiner Stellungnahme stellt der Fachdienst 45 – Gewässer fest, dass der Antrag auf Beseitigung des Niederschlagswassers nachvollziehbar sei. In dem Antrag werde u. a. die Zulässigkeit der Abwassereinleitung (Versickerungsart) in Bezug auf die Abwasserqualität (Abwasserherkunft) zu prüfen sein. Der Stadt Lüdenscheid schein eine positive Kenntnis über die Möglichkeit der Abwasserbeseitigung mittels Versickerung vorzuliegen.

#### Stellungnahme:

Mit dem Hinweis des Fachdienstes 43 – Naturschutz und Landschaftspflege des Märkischen Kreises auf die Pflanzung von Fichten und Douglasien innerhalb des Waldumbastreifens zu verzichten, soll eine Neuanpflanzung vermieden werden, die nicht ökologisch sei. Der Märkischen Kreis stuft dabei die Fichte und insbesondere die Douglasie nicht als standortgerecht ein. Auf der anderen Seite ist es für die Stadt Lüdenscheid schwierig, ohne eine Anpflanzung von immergrünen Baumarten eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu erreichen, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. In einem erneuten Abstimmungsgespräch zwischen dem Fachdienst 67 – Umweltschutz und Freiraum der Stadt Lüdenscheid und dem Fachdienst 43 des Märkischen Kreises haben sich beide Fachdienste darauf verständigt, dass einer punktuellen, gruppenweisen (2-3 Bäume) Beimischung von immergrünen Fichten bzw. Douglasien fachlich nichts entgegensteht.

Die Stadt Lüdenscheid wird gemäß Umweltbericht über einen Zeitraum von 10 Jahren mindestens zweimal jährlich in den Bereichen, die an das Plangebiet angrenzen, ein faunistisches Monitoring durchführen und die Ergebnisse dokumentieren. Sollten sich Fehlentwicklungen einstellen, wird die Stadt Lüdenscheid entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen.

Die im Umweltbericht dargestellten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden durch die Stadt Lüdenscheid auf stadteigenen Flächen sichergestellt und umgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Punkt 5. „Umwelt“ in der Begründung zur 11. Bebauungsplanänderung verwiesen. Eines besonderen Ausgleichsnachweises bedarf es daher nicht.

Bezüglich der im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom Beirat der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises vorgetragenen Anregungen und Hinweise wird auf die Stellungnahme der Stadt Lüdenscheid zum Schreiben des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW vom 17.09.2013 sowie das inhaltlich gleichlautende Schreiben des Vorsitzenden des Landschaftsbeirates im Märkischen Kreis vom 16.09.2013 verwiesen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch eine Erkundung der Untergrundverhältnisse des Fachbüros ingeo consult - Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Dortmund vom 23.04.2013 geprüft. Nach den Ergebnissen der vor Ort durchgeführten Schurfversickerungen (Baggerschurf bis in 2,1 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine Versickerung des Niederschlagswassers über eine Rigole innerhalb des Hangschutts bzw. des Sandsteins empfohlen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann nach dem Gutachten über ein Rohrsystem einer Rigole zugeführt und im talseitigen Grundstücksbereich schadlos in den Untergrund versickern.

ckert werden. Basierend auf diesen Ergebnissen wurde mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid das nachfolgende Entwässerungskonzept erarbeitet:

Die Entwässerung des Schmutzwassers der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid erfolgen. Die freie Kapazität des Regenwasserkanals reicht nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebes jedoch nicht aus, um das Niederschlagswasser im Erweiterungsgebiet aufnehmen zu können.

Für die im Plangebiet gelegenen, neuen gewerblichen Bauflächen ist das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Verhältnisse im südlichen, talseitigen Grundstücksbereich auf eigenem Baugrundstück privat zu versickern (mit B gekennzeichnete Gebiete). Die konkreten Versickerungsmaßnahmen / -anlagen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben und nach § 51a Abs. 3 LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist abhängig von der baulichen Ausnutzung und dem Versiegelungsgrad der einzelnen Vorhabengrundstücke und ist im Baugenehmigungsverfahren nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik vom jeweiligen Architekten nachzuweisen. Der Bauherr wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert, einen entsprechenden Versickerungsantrag gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises zu stellen, um die entwässerungstechnische Erschließung des Grundstückes sicherzustellen.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises und des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB kann aus den geschilderten Gründen nur teilweise gefolgt werden.

#### 5. LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 18.09.2013

Nach der Stellungnahme des LWL-Archäologie lägen Indizien vor, dass innerhalb des Plangebietes Flächen für Bodendenkmäler enthalten seien und die Belange der archäologischen Denkmalpflege daher in hohem Maße betroffen seien.

So erbrachten Begehungen die Entdeckung eines teilverschütteten Stollenmundlochs mit einer vorgelagerten Rösche und Bergehalde, dessen Stollen in Richtung des bereits bestehenden Gewerbegebietes führe.

Damit sei ein Bodendenkmal nach § 2.5 DSchG NW betroffen, das abwägungs- und entscheidungserheblich sei. Es sei damit zu rechnen, dass das Bodendenkmal nach § 3 bzw. § 4 DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen werde.

Um die Abgrenzung und die erhaltene Qualität des Bodendenkmals konkret abschätzen zu können, sei zunächst eine archäologische Sachverhaltsermittlung notwendig, um aus Sicht des LWL-Archäologie Planungssicherheit zu schaffen.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sollte das betroffene Areal von den Planungen weiträumig ausgenommen werden oder es sollte vor seiner Zerstörung archäologisch untersucht werden. In jedem Fall seien archäologisch durchgeführte Baggerschnitte durch die Halde sowie die Rösche und eine Freilegung des Mundlochs notwendig.

Um Planungssicherheit zu erlangen sei eine archäologische Fachfirma mit der Sachverhaltsermittlung zu beauftragen, die nach Maßgabe einer (Nachforschungs-) Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW tätig wird.

6. LWL-Archäologie für Westfalen, ergänzendes Schreiben vom 22.10.2013

Der LWL-Archäologie führt in seinem Ergänzungsschreiben aus, dass das Planvorhaben uneingeschränkt weitergeführt werden könne, außer im Bereich des neu entdeckten Stollenmundlochs mit vorgelagerter Rösche und Bergehalde.

Die Bodeneingriffe in diesem Bereich seien mit der LWL-Archäologie frühzeitig abzustimmen (mindestens 4 Wochen vor Beginn). Ein Mitarbeiter der LWL-Ärchäologie wird die Bodeneingriffe im Bereich der Fundstelle begleiten und entsprechende archäologische Untersuchungen und Dokumentationsmaßnahmen durchführen. Dadurch könne es zu Verzögerungen im Bauablauf kommen.

7. LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 18.12.2013 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der LWL-Archäologie verweist in seiner aktuellen Stellungnahme auf die Ausführungen unter Punkt 7 „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ in der Begründung zum Bebauungsplan und erhebt gegen die Planung im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe keine Bedenken.

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe die Stadt Lüdenscheid davon unterrichtet, dass es im Bereich des Bebauungsplangebietes Anzeichen dafür gibt, dass dort ein Bodendenkmal in Form eines historischen Stollenmundloches mit einer vorgelagerten Rösche und einer Bergehalde vorhanden ist (AKZ 4711.336). Aus der vom LWL beigelegten Karte ergibt sich jedoch, dass die Lage dieses Bodendenkmals nicht innerhalb der geplanten gewerblichen Bauflächen liegt, sondern sich der Standort innerhalb der festsetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung „Mischwald“ befindet. Nach den bisherigen Erkenntnissen liegen in den geplanten GE-Flächen keine Bodendenkmäler vor. Insofern ist aufgrund des Abstandes der gewerblichen Bauflächen zu diesem historischen Stollenmundloch mit einem Bodeneingriff in das Bodendenkmal durch Ausschachtungs- und Fundamentierungsarbeiten für die geplanten Betriebserweiterungen nicht zu rechnen.

Aus Gründen der denkmalpflegerischen Vorsorge wird der nachfolgende Hinweis in die Begründung aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 9375-0, Fax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von

den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Sollten sich wieder Erwartungen im Bereich der erweiterten GE-Flächen bei Bodeneingriffen archäologische Fundstücke zeigen, muss der Bauherr die Bodeneingriffe frühzeitig mit dem LWL-Archäologie für Westfalen abstimmen. Ein Mitarbeiter der LWL-Archäologie wird dann die Bodeneingriffe im Bereich der Fundstelle begleiten und entsprechende archäologische Untersuchungen und Dokumentationsmaßnahmen durchführen.

Die Bedenken des LWL-Archäologie konnten im Laufe des Planverfahrens ausgeräumt werden.

8. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Märkisches Sauerland, Schreiben vom 30.08.2013

Gegen die 1. Flächennutzungsplanänderung und die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“ bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes keine Bedenken, wenn die Umwandlungsgenehmigung für die Waldfläche innerhalb des Plangebietes erteilt werde. Die Umwandlungsgenehmigung werde beim Vorliegen der Ausnahmegenehmigung des Märkische Kreises nach dem Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“, sofern dieses erforderlich sei, erteilt.

Es wird noch um eine Erklärung gebeten, dass artenschutzrechtliche Belange bezüglich der Umwandlungs- und Ersatzaufforstungsfläche nicht betroffen seien. Nach einer Vorprüfung der Forstbehörde ist eine Artenschutzprüfung (Stufe I und II) nicht erforderlich.

Stellungnahme:

In seiner fachlichen Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat der Fachdienst 43 – Naturschutz und Landschaftspflege des Märkischen Kreises in Aussicht gestellt, dass mit der Rechtskraft der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“ entsprechend der Anpassungsklausel des Landschaftsplanes Nr. 3 „Lüdenscheid“ der Landschaftsschutz für den Geltungsbereich der Planänderung aufgehoben wird. Die Stadt Lüdenscheid geht davon aus, dass der Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege im Anpassungsverfahren die landesweit bedeutsam kartierten Biotop- und auch die Belange des Artenschutzes dabei in seine fachliche Prüfung und Beurteilung mit einbezogen hat. In seiner Stellungnahme vom 30.08.2013 hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung für die betroffene Waldfläche für den Fall in Aussicht gestellt, dass die Ausnahmegenehmigung des Märkischen Kreises vom Landschaftsplan Nr. 3 „Lüdenscheid“ vorliegt. Insofern dürfte auch die Waldumwandlungsgenehmigung formal erteilt werden können.

Der Umweltbericht stellt hinsichtlich des Artenschutzes fest, dass aufgrund des Fehlens geeigneter Biotop- und Habitatstrukturen für die allermeisten der aufgeführten, planungsrelevanten Arten (Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien) ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Geländebegehungen haben diese Einschätzung bestätigt. Die Arealverkleinerung wird sich nicht negativ auf eine der vorgefundenen Arten (Buchfink, Grünfink, Kleiber, Ringeltaube, Zaunkönig, Elster, Blau- und Kohlmeise) auswirken, da im direkten Umfeld genügend ähn-



liche Habitatstrukturen vorhanden sind. Mit dem Aufbau eines gestuften Waldmantels vor dem verbleibenden Wald könnte die Artenvielfalt zumindest mittelfristig erhöht werden. Um Verbotstatbestände nach § 44 bzw. § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, schlägt der Umweltbericht vor, die Waldumbaumaßnahme außerhalb des Brutgeschäftes in der Zeit vom 15. November bis 15. März eines Jahres durchzuführen.

Den Hinweisen und Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW kann somit gefolgt werden.

9. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Märkisches Sauerland, Schreiben im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2014

Sowohl gegen die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch gegen die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“ bestehen keine Bedenken. Die Umwandlungsgenehmigung für die Waldfläche wird nach Aussage des Landesbetriebes Wald und Holz in Kürze erteilt. Die von der Stadt Lüdenscheid vorgesehene Ersatzaufforstung wurde im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde abstimmt.

II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436), wird der Bebauungsplan Nr. 719 „Freisenberg“, 11. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.

III. Der Bebauungsplan Nr. 719 „Freisenberg“, 11. Änderung wird nach erfolgter Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

4. **Bebauungsplan Nr. 557 "Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung" - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB; Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise; Satzungsbeschluss; Beschluss über die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**  
**Vorlage: 026/2014**

---

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

### **Beschluss:**

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.09.2013

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den anwesenden Bürgern Fragen zum geplanten Neubauvorhaben an den Investor (Firma Quast) und an den Träger (Diakonisches Werk Bethanien) gestellt. Insbesondere waren die Termine für den Baubeginn und für die Fertigstellung der Wohneinrichtung von Interesse. Ferner wurde den Bürgern von den Vertretern der Stadtverwaltung der Umfang der notwendigen Baumfällungen, die Bereiche, auf denen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben, und die geplanten Neuanpflanzungen von Bäumen im Rahmen der Neugestaltung der Umlage des Bauvorhabens erläutert. Es wurde aus der Bürgerschaft danach gefragt, ob für den vorhandenen Sportplatz kein Bedarf mehr vorhanden sei.

#### Stellungnahme:

Im westlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes, dort wo die Umkleidekabine steht, befindet sich eine kleine Waldfläche. Ein Teil dieser Waldfläche wird durch die dortige neue überbaubare Grundstücksfläche entfallen. Eine rund 21,0 x 25,0 m große bestockte Fläche rund um eine stattliche Rotbuche (Stammdurchmesser 1,30 m) wird aus Gründen der Baumerhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die im Bereich der Wertstoffsammelstelle stehende einzelne Eiche soll aufgrund ihres grüngestalterischen Wertes für das dortige Straßenbild ebenfalls erhalten werden und wird entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) als erhaltenswerter Einzelbaum festgesetzt.

Die Umlage des geplanten Wohnbauvorhabens wird gärtnerisch gestaltet und punktuell mit Laubbäumen bepflanzt. Die hintere Baugrenze hält zu den Bäumen des Stadtparks einen forstrechtlichen Mindestabstand von 30 m ein, so dass die Bäume des Stadtparks von der Neubaumaßnahme nicht betroffen werden und erhalten bleiben.

Auf dem Bolzplatz „Waldschlösschen“ an der Parkstraße findet seit Anfang 2010 keine Vereinsbelegung mehr statt. Das Kleinspielfeld und das Umkleidegebäude werden aus städtischer Sicht für sportliche Zwecke nicht mehr benötigt. Die Unterhaltungspflege ist seit Ende 2009 eingestellt. Daher bietet sich aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, die Fläche einer Folgenutzung zuzuführen.

Derzeitig wird das Kleinspielfeld noch in unorganisierter Form von Hobbysportlern genutzt. In der Abwägung der weiteren städtischen Unterhaltungsverpflichtung für diese Hobbyspielfläche und einer städtebaulich dauerhaften Folgenutzung erscheint es aus städtischer Sicht sinnvoller, den Sportplatz komplett aufzugeben und dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der nächste Bolzplatz befindet sich in einer zumutbaren Entfernung (800 m Luftlinie) in einer Grünanlage unterhalb des Ehrenmals zwischen dem Oenekinger Weg und der Germanenstraße.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die geplante Wohnanlage für „betreutes Wohnen“ in das dortige Wohnumfeld (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Seniorenwohnstätte „Parkstraße“) sehr gut ein.

Die Lüdenscheider Bevölkerungsstatistik belegt, dass der demographische Wandel im Quartier Oeneking dazu geführt hat, dass gegenwärtig bereits 30 % der dort lebenden Bevölkerung über 65 Jahre alt ist. Die sozialpolitische Zielsetzung folgt mittlerweile dem Wunsch vieler Senioren, möglichst lange im vertrauten Quartier leben und wohnen zu können. Daher werden künftig vermehrt ambulante Pflegeangebote und Pflegestützpunkte so nah wie möglich bei den Senioren im jeweiligen Quartier angeboten, um ihnen stadtteilbezogene Umzüge zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht bietet dieses Konzept die Chance, dass im konkreten Bereich Oeneking vorhandene und von älteren Menschen bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser freigezogen und von jüngeren Familien nachgenutzt werden können. Somit kann die vorhandene städtische Infrastruktur und Erschließung sinnvoll weiter genutzt werden und es vermindert sich dadurch in Lüdenscheid der Druck, über Neubaugebiete in Stadtrandlagen innerhalb der freien Landschaft nachdenken zu müssen (Schonung des Außenbereichs im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB). Auch diese Entwicklung hat letztendlich die Stadt Lüdenscheid dazu bewogen, den vorhandenen Bolzplatz aufzugeben und die Fläche für eine seniorengerechte Wohnnutzung umzuwidmen.

## 2. Märkischer Kreis, Schreiben vom 30.01.2014

Aus Sicht des Fachdienstes „Naturschutz und Landschaftspflege“ werden zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 557 keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern aus artenschutzrechtlichen Gründen in den Wintermonaten vom 01.10 bis 28.02. durchzuführen seien. Der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises liegen keine Hinweise über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet vor.

Vor dem Abriss sei das ehemalige Umkleidegebäude auf das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten (beispielsweise Fledermäuse und Vögel) zu untersuchen und die Untersuchung sei zu dokumentieren. Sollten vor oder während der Baumaßnahme das Vorkommen von planungsrelevanten Arten festgestellt werden, so sei unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

Die Anträge zur Niederschlagswasserbeseitigung nach § 8 WHG oder zu den Nachweisen nach § 53 Abs. 3a LWG wird die Untere Wasserbehörde prüfen. Je Versickerungsanlage sei ein Antrag oder Nachweis über alle angeschlossenen Abwasserherkunftsf lächen vorzulegen. Da es unwahrscheinlich sei, dass Eigentums- und Entwässerungsverhältnisse (beispielsweise bezüglich der Zuwegungen) klar voneinander getrennt würden, müssten mehrere Abwasserbeseitigungspflichtige eine Abwasseranlage gemeinschaftlich planen, beantragen, bauen und betreiben. Hierzu müssten sich diese nach § 53 Abs. 6 LWG zusammenschließen und den entsprechenden Ver-

trag der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorlegen. Die Untere Wasserbehörde würde u. a. aus Gründen des Gewässerschutzes eine Übernahme der Niederschlagswasserbeseitigung (Planung, Beantragung, Bau und Betrieb) in die öffentliche Hand begrüßen.

#### Stellungnahme:

Auch die Stadt Lüdenscheid weist im Rahmen von Fällanträgen darauf hin, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen die Rodung von Bäumen und Sträuchern in den vegetationsarmen Wintermonaten bis zum 28.02 eines Jahres zu erfolgen habe. Durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Rohdung des Gehölzstreifens in einem Zeitfenster von Anfang Oktober bis Ende Februar) lassen sich baubedingte Tötungen vermeiden. Insofern besteht hier zwischen der Stadt Lüdenscheid und der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises fachliche Einigkeit.

Der Bauherr hat der Stadt Lüdenscheid zugesichert, dass das ehemalige Umkleidegebäude vor einem Abriss nochmals auf planungsrelevante Arten (z. B. Fledermäuse und Vögel) untersucht wird. Sollten planungsrelevanten Arten angetroffen werden, wird der Bauherr die Errichtung von Ausweichquartieren mit der Unteren Landschaftsbehörde fachlich abstimmen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch eine Erkundung der Untergrundverhältnisse durch das Fachbüro Füllung – Büro für Umweltgeologie, Remscheid vom 07.02.2013 geprüft. Basierend auf diesen Ergebnissen wurde mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid das nachfolgende Entwässerungskonzept abgestimmt:

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers der im Bebauungsplangebiet gelegenen Wohnbaugrundstücke kann in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid erfolgen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Mischwasserkanals kann nach Einschätzung des Stadtentwässerungsbetriebes das Niederschlagswasser, das auf den zusätzlichen Bauflächen anfällt, jedoch nicht über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. Für die im Plangebiet gelegenen, neuen WA-Flächen ist daher das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Verhältnisse im nördlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes auf eigenem Baugrundstück privat zu versickern. Die konkreten Versickerungsmaßnahmen / -anlagen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben und nach § 51a Abs. 3 LWG NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist abhängig von der baulichen Ausnutzung und dem Versiegelungsgrad des jeweiligen Vorhabengrundstückes und ist im Baugenehmigungsverfahren nach den aktuell anerkannten Regeln der Technik vom jeweiligen Architekten nachzuweisen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird der Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid fachlich beteiligt und die Entwässerung des Neubauvorhabens prüfen. Jede geplante Versickerungsanlage erfordert dabei einen eigenständigen Versickerungsantrag nach § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises. Erlaubnisnehmer sind die jeweils an die Versickerungsanlage angeschlossenen Grundstückseigentümer. Diese müssen in der Regel mittels eines GBR-Vertrages gegenüber der Wasserbehörde nachweisen, dass sie die Anlage planen, bauen, betreiben und unterhalten können. Sollte dieser Nachweis nicht gelingen, wäre die abwassertechnische Erschließung des Bauvorhabens nicht sichergestellt, so dass keine Baugenehmigung erteilt werden könnte. Insofern ist der Nachweis einer kontrollierten Versickerung des Nieder-

schlagswassers eine zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Dem Wunsch der Unteren Wasserbehörde auf eine öffentliche Anlage (Bau und Betrieb der Versickerungsanlage durch den Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid - SEL) kann nach einer Stellungnahme des SEL nicht entsprochen werden.

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

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 381), wird der Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ wird am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.
- IV. Im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 557 „Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung“ wird die dazugehörige 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen. Der Beschluss über die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird parallel mit dem Satzungsbeschluss bekannt gemacht.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

#### **5. Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 554 "Worthplatz" - Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr Vorlage: 030/2014**

---

Herr Bursian erläutert, dass die Raiffeisen Südwestfalen e.G. derzeit noch Gespräche mit dem Eigentümer des ehemaligen Tropen Schröder-Gebäudes führe. Um diesen Bereich für die Firma Raiffeisen zu sichern, sei es erforderlich, die Veränderungssperre ein drittes und letztes Mal zu verlängern. Auf Nachfrage von Ratsherrn Voß bestätigt Herr Bursian, dass sich das Konzept der Firma Raiffeisen nicht verändert habe. Es sei nicht zu erwarten, dass die Firma Raiffeisen Abstand von diesem Projekt nehme. Zudem gebe es keinen weiteren Interessenten. Die endgültige Planung werde in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vorgestellt.

Ohne weitere Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid bei einer Enthaltung mit Stimmenmehrheit folgenden

**Beschluss:**

Aufgrund der § 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wird eine erneute Satzung beschlossen, in der die Geltungsdauer der bestehenden Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 554 „Wortplatz“ um ein weiteres Jahr verlängert wird, da besondere Umstände dies erfordern und das Ziel der Planung weiterhin aufrecht erhalten werden soll. Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr soll in der als Anlage beigefügten Textform erlassen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	1

**6. Neuordnung der Naturparkarbeit in Südwestfalen  
Vorlage: 031/2014**

---

Ohne Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Die Stadt Lüdenscheid stimmt der (teilweisen) Einbeziehung ihrer Flächen in den Naturpark Sauerland-Rothaargebirge e.V. zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

**7. Berichtswesen, hier: Mündliche Berichte**

---

**ENTFÄLLT**

## **8. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen**

---

### **8.1. Bekanntgaben**

---

#### **8.1.1. Sachstand "Integriertes Handlungskonzept Altstadt"**

---

Herr Bursian stellt anhand einer Präsentation die Auswertung des Zukunftsforums zur Erstellung eines Integrierten Handlungskonzepts Altstadt dar. Insbesondere führt er aus, dass im weiteren Verlauf vier Workshops durchgeführt würden. Hierbei würden folgende Themen behandelt: 1. Belebung von Gastronomie und Gewerbe, 2. Wohnen und Zusammenleben, 3. Kennenlernen der Situation vor Ort mittels eines „Planungsspaziergangs“ und abschließend im April 2014 der Workshop Kultur und Bildung.

Ratsherr Voß ergänzt, dass sich der Schulausschuss in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Kulturausschuss am 01.04.2014 in seiner öffentlichen Sitzung ebenfalls mit dem Thema Bildung und Kultur befasse.

Die Ausschussmitglieder nehmen Kenntnis.

#### **8.1.2. Sachstand zur Verkehrssicherungspflicht im Rathaustunnel Lüdenscheid**

---

Herr Bursian führt aus, dass die Verkehrssicherungspflicht für den Rathaustunnel nach Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen seit dem 01.03.2014 an den Landesbetrieb Straßen NRW übergegangen sei.

Herr Bärwolf ergänzt, dass weitere Maßnahmen noch zwischen dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Stadt Lüdenscheid zu besprechen seien. Die erforderlichen Maßnahmen für das Jahr 2014 seien bereits vereinbart. Für die Jahre 2015/2016 müsse dies nun erfolgen, um die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend bereitstellen zu können. Sobald hier ein konkreter Sachstand vorhanden sei, würden die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses zuständigkeitshalber zeitnah informiert.

### **8.2. Beantwortung von Anfragen**

---

**ENTFÄLLT**

### **8.3. Anfragen**

---

**ENTFÄLLT**

gez. Björn Weiß

Vorsitzender

gez. Stoltefaut

Schriftführer