

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**

Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

**TOP: Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg", 8. Änderung;**

**Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen;**

## Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 185/2016

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

| Beratungsfolge                        | Behandlung | Sitzungstermine |
|---------------------------------------|------------|-----------------|
| Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt | öffentlich | 07.12.2016      |
| Rat der Stadt Lüdenscheid             | öffentlich | 12.12.2016      |

**Finanzielle Auswirkungen?**  ja  nein

investiv  konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

|                                    | einmalig | lfd. jährlich |
|------------------------------------|----------|---------------|
| Aufwendungen/Auszahlungen          |          |               |
| Folgekosten (Afa, Unterhaltung...) |          |               |
| Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen |          |               |
| Sonstige Erträge/Einzahlungen      |          |               |

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

## **Beschlussvorschlag:**

- I. Zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg“, 8. Änderung abgegebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 16.03.2016:

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurden von den anwesenden Bürgern Fragen zum Planinhalt gestellt. Ein Bürger merkt an, dass im Wald, der für die Erweiterung der Firma Lixfeld umgewandelt werden soll, alte Eichen stehen würden und dort geschützter Ilex vorhanden sei. Auch würde der dortige Waldboden die Funktion einer Regenrückhaltung besitzen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der geplanten Betriebserweiterung für die Firma Megatec eventuelle Munitionsreste im Waldboden vorhanden sein könnten.

### Stellungnahme:

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/Walderhaltung – Wirtschaft/Standortsicherung) im vorliegenden Fall dazu bereit, zwei Waldflächen für Erweiterungsvorhaben der Firmen Lixfeld und Megatec in gewerbliche Bauflächen umzuwidmen und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“ vorzunehmen.

Dabei handelt es sich nach dem Umweltbericht um eine Inanspruchnahme von rund 0,5 ha Eichen-Mischwald mittleren Alters für die Betriebserweiterung der Firma Megatec und um die Umwandlung von rund 1,8 ha Buchen-Eichenwald und Eichen-Mischwald aus geringen bis mittleren Baumhölzern für die Erweiterung der Firma Lixfeld. Aus forstrechtlicher Sicht wurden diese Eingriffe in den Wald durch entsprechende Ersatz- und Ausgleichsaufforstungen ausgeglichen.

Nach Auskunft des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid verfügt der vorhandene Mischwasserkanal in der Straße Hoher Hagen über eine ausreichende Kapazität, um das zusätzliche Niederschlagswasser der künftigen Dachflächen der geplanten Erweiterungshallen für die Firma Lixfeld aufnehmen zu können. Insofern ist die Waldumwandlung (Verlust von Flächen für die Regenrückhaltung) aus Sicht der Niederschlagswasserbeseitigung unproblematisch.

Die Stadt Lüdenscheid hat den Hinweis auf Munitionsreste im Waldbereich, der für die Firma Megatec umgewidmet werden soll, geprüft. Dem Waldeigentümer ist über Munitionsvorkommen oder Munitionsreste auf seinem Grundstück nichts bekannt. Eine Luftbildauswertung für Lüdenscheid durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnberg hat für die in Rede stehende Waldfläche neben dem Betriebsgrundstück Römerweg 25 keine Bombenabwürfe erkennen lassen. Das zuständige Ordnungsamt der Stadt Lüdenscheid hat daraufhin mit Ordnungsverfügung vom 16.06.2016 die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes bescheinigt.

Den Anregungen und Hinweisen der Bürgerschaft kann teilweise gefolgt werden.

### Schreiben des Märkischen Kreises – Fachdienst Bauen und Planung vom 29.01.2016 und vom 26.08.2016

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird vorgetragen, dass für die Planänderung im Bereich der Firma Megatec hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im weiteren Planverfahren die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich) schlüssig nachzu-

weisen seien. Es sei sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

Der Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege merkt abschließend an, dass im Allgemeinen der erforderliche Waldausgleich bzw. die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht auf Offenlandflächen (insbesondere Grünland) erfolgen sollte, da Lüdenscheid bereits über einen hohen Bewaldungsanteil verfüge und die verbliebenen Offenlandbereiche häufig einen hohen ökologischen Wert besäßen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sollte im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Die im Umweltbericht bzw. im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sind nach Ansicht der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen der erforderlichen zeitlichen Abfolge sicherzustellen und durchzuführen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sei durch ein entsprechendes Monitoring zu überprüfen. Die landschaftsrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen seien bis zur Rechtskraft der Bebauungsplanänderung rechtlich abzusichern.

#### Stellungnahme:

Das Büro Ökoplan aus Essen hat eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht sowie einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stufe 1 und 2) erarbeitet. In dem Umweltbericht wurde neben einer Bestandsaufnahme eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei einer Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald, biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter abgegeben. Ferner wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung ermittelt. In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Tierarten ermittelt. Es wurden dort die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz benannt. Auf einer südlich der Straße Im Wiesental gelegenen, etwa 33 mal 300 m großen Teilfläche wurde im Mai 2016 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein arten- und strukturreicher Waldmantel angelegt. Dazu wurden die vorhandenen Fichten und Douglasien sowie ein Großteil der Pioniergehölze entfernt und durch die Anpflanzung von Früchte tragenden Gehölzen wie Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Vogelbeere, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, Eberesche, Bergahorn, Waldrebe und Hundrose ersetzt. Dadurch kann sich dort ein gestufter Waldmantel mit einem hohen Nahrungsangebot und guten Deckungsmöglichkeiten für die Haselmaus entwickeln. Insbesondere in den Randbereichen sind bereits einige für die Haselmaus geeignete Gehölzstrukturen vorhanden (beispielsweise Haselsträucher), die die geplante vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sinnvoll ergänzen. Zur Erhöhung des Angebotes an geeigneten Tagesverstecken für die Haselmaus wurden auf der Maßnahmenfläche zusätzlich Haselmauskästen installiert. Ferner wurden vier Totholz- und Reisighaufen mit hohem Anteil an Laubstreu als Überwinterungshabitat angelegt. Um die Wirksamkeit der Maßnahme zu überprüfen und Aussagen zur Entwicklungsdauer der Maßnahme und Bestandsentwicklung der Haselmaus auf der Maßnahmenfläche treffen zu können, wird von einem Fachbiologen in den Jahren 2016 bis 2018 ein dreijähriges Monitoring durchgeführt. Hierzu werden die installierten Haselmauskästen viermal jährlich auf einen Haselmausbesatz kontrolliert. Das Büro Ökoplan wurde für dieses Monitoring bereits beauftragt. Zur Schaffung geeigneter Quartiermöglichkeiten werden für die Fledermäuse in der vorgesehenen Maßnahmenfläche an geeigneter Stelle zusätzlich Fledermauskästen installiert.

Die Stadt Lüdenscheid hat die Kompensationsflächen für den erforderlichen Waldausgleich bzw. die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Forstbehörde und mit der Unteren Landschaftsbehörde im Planverfahren fachlich abgestimmt. Dabei konnten im Stadtgebiet Ausgleichsflächen gefunden werden, die sich auf die bestehenden ökologisch wertvollen Offenlandflächen nicht negativ auswirken. Es handelt sich um Flächen, auf denen eine ökologische Aufwertung möglich ist.

Die Stadt Lüdenscheid steht der Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich positiv gegenüber. Die Stadt Lüdenscheid wird die Firma Lixfeld und auch die Firma Megatec im Rahmen der geplanten Betriebserweiterungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien beraten. Auf eine Festsetzung in den beiden Bebauungsplanänderungen wird allerdings verzichtet.

Die Durchführung und Erhaltung der landschaftsrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden vor dem Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma MEGATEC und der Stadt Lüdenscheid öffentlich-rechtlich gesichert.

Den Anregungen und Hinweisen des Märkischen Kreises kann größtenteils gefolgt werden.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 25.01.2016 und vom 17.08.2016:

Die Forstbehörde macht in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplanänderung grundsätzliche Bedenken geltend, da Wald in einer Größenordnung von 2,3 ha betroffen ist. Falls jedoch für die Stadt Lüdenscheid die dringende Notwendigkeit bestehe, auf diese Waldflächen zurückgreifen zu müssen und Alternativen zur Gewerbe- und Industriegebietsausweisung fehlten, müssten aus forstlicher Sicht geeignete und ausreichende Ersatz- und Ausgleichsaufforstungen mit heimischen Laubhölzern für die Wald- und Wald funktionsverluste in den angegebenen Größenordnungen (für die 7. Änderung Lixfeld 3,6 ha und für die 8. Änderung Megatec 0,9 ha) erfolgen.

In ihrer zweiten fachlichen Stellungnahme im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken gegen die 8. Planänderung, da die Waldverluste von 0,48 ha zu 50 % (0,24 ha) durch abgestimmte Erstaufforstung mit heimischen Laubhölzern und zu 50 % (1,07 ha) durch abgestimmte ökologische Aufwertung einer Nadelwaldfläche mit heimischen Laubhölzern ausgeglichen werden. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen seien bis zur Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zu sichern.

Stellungnahme:

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/Walderhaltung – Wirtschaft/Standortsicherung) im vorliegenden Fall dazu bereit, die nördlich des Betriebsgrundstückes anschließende Waldfläche auf der Parzelle 975 für die Firma MEGATEC in eine gewerbliche Baufläche umzuwidmen und eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Im Planaufstellungsverfahren hat die Stadt Lüdenscheid gemeinsam mit der Forstbehörde im Stadtgebiet geeignete Erstaufforstungsflächen ermittelt, auf denen der forstrechtliche Ausgleich erfolgen kann. In der Stellungnahme vom 17.08.2016 weist die Forstbehörde daher auf die abgestimmten Flächen für forstliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme hin. Insofern bestehen nunmehr aus forstlicher Sicht keinerlei Bedenken gegen die 8. Bebauungsplanänderung. Die notwendigen Ersatzaufforstungen und ökologischen Waldaufwertungen hat die Stadt Lüdenscheid durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Flächeneigentümern öffentlich-rechtlich sichergestellt.

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

- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.

NRW. S. 496), wird der Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg“, 8. Änderung vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.

- III. Der Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg“, 8. Änderung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg in der Fassung der 2. Änderung“ - rechtsverbindlich seit dem 03.02.1994 – setzt die Grundstücke entlang der Straße Hoher Hagen als Flächen für Industriegebiete (GI) fest. Die dort angesiedelte Firma Megatec möchte ihre vorhandene Betriebsfläche am dortigen Betriebsstandort in ein angrenzendes Waldgrundstück erweitern. Aus Gründen der Standortsicherung der heimischen Unternehmen und der Arbeitsplatzhaltung in der mittelständischen Industrie ist die Stadt Lüdenscheid dazu bereit, die Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche umzuwidmen.

Für diese Überplanung der Waldfläche ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg in der Fassung der 2. Änderung“ erforderlich. Da die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 29.06.2016 beschlossen, zu diesem Zweck die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“ aufzustellen.

Die Stadt Lüdenscheid betreibt parallel zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 auch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 und zwar im Bereich der Firma Lixfeld an der Straße Hoher Hagen. Auch hier ist für eine geplante Betriebserweiterung der Firma Lixfeld eine Umwidmung einer Waldfläche erforderlich, die an das Betriebsgrundstück angrenzt.

Da sich sowohl die 7. als auch die 8. Bebauungsplanänderung im selben Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“ befinden und auch planerische Gemeinsamkeiten aufweisen – Waldumwandlung in zusätzliche gewerbliche Bauflächen für geplante Betriebserweiterungen – wurden die Entwürfe beider Änderungspläne sowie deren Ziele, Zwecke und Auswirkungen am 16.03.2016 in einer gemeinsamen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Der Ablauf und der Inhalt dieser Bürgeranhörung sind aus der Niederschrift, die als Anlage beigefügt ist, entnehmbar.

In einer zu beiden Planänderungen ebenfalls durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben die beteiligten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange zu den Planänderungen einige Hinweise und Anregungen vorgetragen. Im Wesentlichen handelt es sich um natur- und artenschutzrechtliche Anregungen und um Fragen des Waldausgleiches für die geplante bauliche Inanspruchnahme von bestehenden Waldflächen.

Im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes wurden diese Anregungen geprüft und es wurden geeignete artenschutzrechtliche, ökologische und forstrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert. Aufgrund der räumlichen und planerischen Nähe der 7. und der 8. Bebauungsplanänderung hat das Büro ökoplan aus Essen die artenschutzrechtlichen, forstlichen und ökologischen Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter in einem gemeinsamen Umweltbericht untersucht. Allerdings streng getrennt nach beiden Änderungsvorhaben.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“ sowie der Umweltbericht haben dann aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 29.06.2016 in der Zeit vom 21.07.2016 bis einschließlich 23.08.2016 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden aus der Öffentlichkeit zu der Planänderung keine Anregungen vorgetragen. Aus dem Kreis der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und auch während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben und Anregungen und Hinweise vorgetragen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg“, 8. Änderung vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“ wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 21.11.2016

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlagen:**

- Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung
- Begründung und Umweltbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737
- Bebauungsplan
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange