

**Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation**

Frau Martina Baumast, Tel. 171397

TOP: Bebauungsplan Nr. 809 "Gewerbegebiet südlich Heedfeld", 2. Änderung und Erweiterung sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans; Auslegungsbeschlüsse

Beschlussvorlage Nr. 197/2021

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	01.09.2021

Finanzielle Auswirkungen?☐ ja☒ nein☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

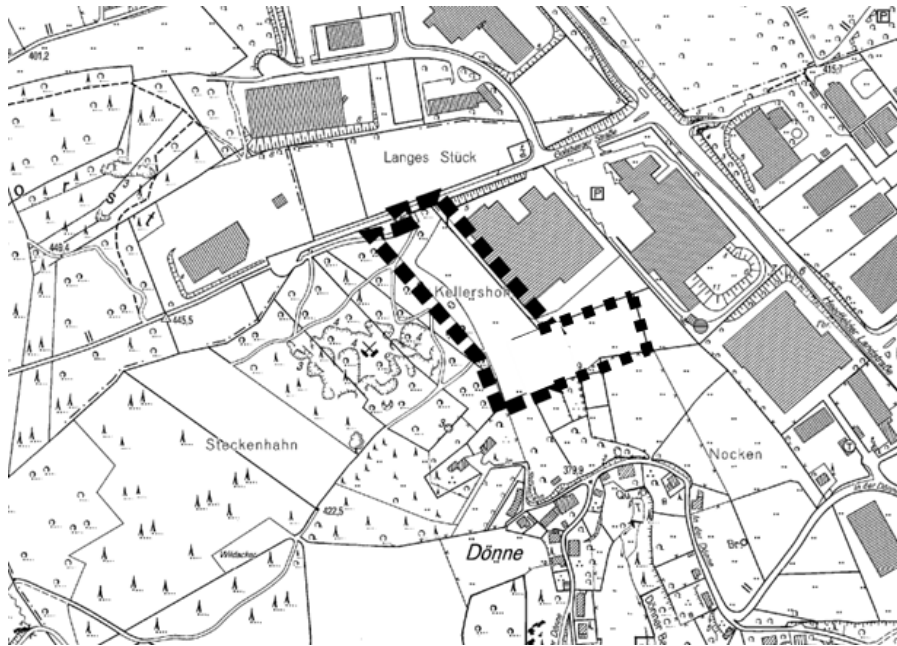
☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

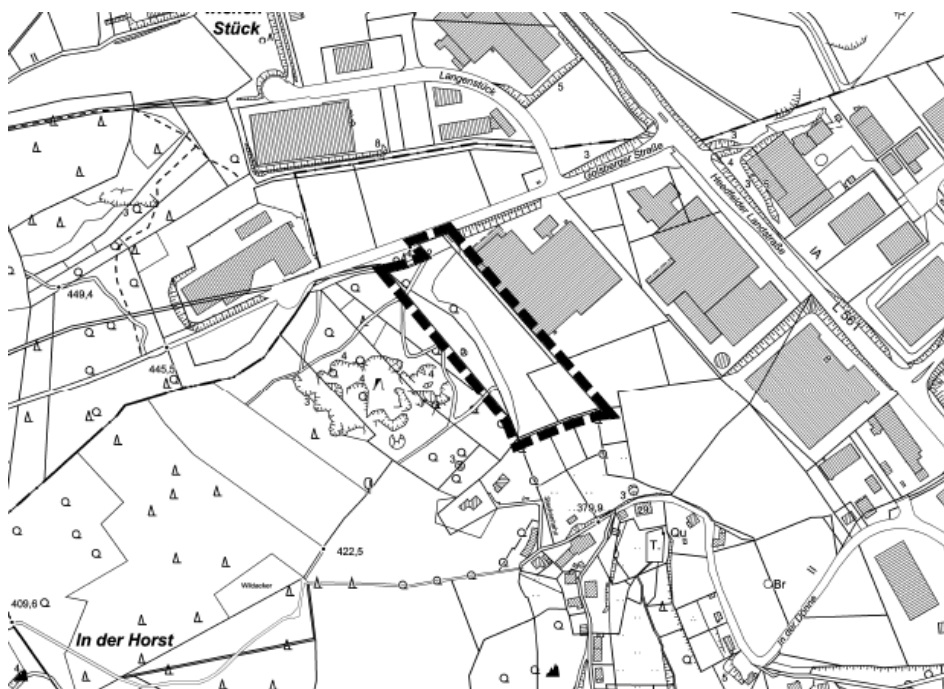
- I. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde, ist der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der Stadt vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

Das Plangebiet ist nachfolgend abgebildet:



- II. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde, ist der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“ der Stadt Lüdenscheid einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und der Stadt vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.

Das Plangebiet ist nachfolgend abgebildet:



Begründung:

Aufgrund der guten Auftragslage, die am Anfang der Corona Pandemie etwas eingebrochen ist, nun aber wieder auf hohem Niveau ist, möchte die Firma EOT Eibach Oberflächentechnik GmbH an ihrem Betriebssitz Golsberger Straße 3 ihren Betrieb und damit ihre wirtschaftliche Kapazität vergrößern. Ihr vorhandenes Betriebsgrundstück hat die Firma bereits baulich ausgenutzt. Eine Erweiterung des Betriebes in westlicher Richtung, bei dem direkt an die vorhandene Produktionshalle angebaut werden kann, ist nach geltendem Planungsrecht nicht möglich. Die hier im Verfahren befindlichen Bauleitpläne sollen das Planungsrecht für den Anbau schaffen.

Der Betrieb sowie die Fläche der beabsichtigten Erweiterung liegen im Bebauungsplan Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“, 1. Änderung aus dem Jahr 2008. Die ca. 35 m breite Betriebserweiterung beabsichtigt, die westlich des Betriebsgrundstücks angrenzende Fläche, die derzeit als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt ist, in Anspruch zu nehmen. Ein Anbau nach Süden ist aufgrund der Topografie und der südlich liegenden Splittersiedlung „Dönne“ nicht möglich. Auch nördlich und östlich des Betriebssitzes ist aufgrund bestehender Bebauung oder Fremdeigentum eine Erweiterung nicht möglich.

Die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde für die Inanspruchnahme von Natur und Umwelt im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 809 sowie in seiner 1. Änderung festgesetzt. Die Inanspruchnahme dieser Fläche bedeutet auch, dass diese Ausgleichsmaßnahme für die 2008 planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nunmehr verlagert werden müssen. Darüber hinaus muss der mit dieser Planung verfolgte Eingriff ausgeglichen werden. Im Umweltbericht wird dieser Eingriff bilanziert. Durch die Umwandlung eines Randstreifens des Hochwaldes in einen niedrigeren durchgestuften Waldsaum soll einer potentiellen Windwurfgefahr begegnet werden. Durch die Festsetzung dieser Waldumbaumaßnahme, die teilweise außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebiets liegt, wird eine geringfügige Bebauungsplanerweiterung erforderlich. Die Art und das Maß der Nutzung sollen analog zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans erfolgen.

Die für die Betriebserweiterung geplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft in Kombination mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Für die geplante Betriebserweiterung ist somit auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die von der Bezirksregierung Arnsberg in der ersten Stufe des landesplanerischen Anpassungsverfahrens vorgebrachten Inhalte sind mit der Bezirksregierung aufgearbeitet worden.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung am 03.04.2019 die Einleitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 „Ehemaliger Schlachthof“, 2. Änderung und Erweiterung beschlossen. Das Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist etwas größer gefasst als Bebauungsplangebiet, um die für das Gewerbegebiet festgesetzten Versickerungsflächen in Gänze darzustellen.

Die Entwürfe der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 809 sowie deren Zwecke und Ziele, dargelegt in den Begründungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen, dargelegt in einem Umweltbericht und Gutachten wurden aus Gründen des Infektionsschutzes online in der Zeit vom 15. Juli bis 30. Juli 2021 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Bürgern zugänglich gemacht. Die Bürger sind auf die Möglichkeiten der Kontaktaufnahme zur Erläuterung und Stellungnahme zu den Planentwürfen hingewiesen worden.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens hat ein Bürger eine Stellungnahme abgegeben, die dieser Vorlage beigelegt ist. Der Bürger bemängelt, dass der zukünftig möglichen Neuversiegelung nicht in gleicher Größe kompensierende Entsiegelungen stattfinden. Mit Hinweis auf die erfolgten Extremniederschläge sei dies jedoch ein unbedingt zu stellender Anspruch an Planungsvorhaben zu sein, um den Effekten des Klimawandels gegenüberzutreten. Seine Hinweise, dass die klimatische Funktion des Waldes durch seinen Umbau im Randbereich geschmälert wird und die zunehmende lokale Be-

deutung von Buch-Eichenwäldern im Biotopverbund sind grundsätzlich richtig. Zu berücksichtigen ist demgegenüber, dass in der Waldflächenbilanzierung es eine geringfügige Zunahme an Waldflächen gibt, auch wenn diese nur als gestufter Waldrand ausgestaltet werden. Außerdem soll es in Teilen (die nicht für die neue Böschung benötigt werden) in Absprache mit dem Forstamt keinen Kahlhieb in der Waldumbaufläche geben, sondern die Einzelentnahme von Hochbäumen. Dies schont den bestehenden Waldboden und die Strauchschicht. Ein weiterer Hinweis auf die Geruchsproblematik und anderer durch das Gewerbegebiet verursachten Immissionen, die insgesamt die Lebensqualität der Anwohner des Schalksmühler Ortsteils Heedfeld verschlechtert hat, ist allgemeiner Art, die in diesem Bauleitplanverfahren nicht abgewogen werden kann. Für emittierende Stoffe von Betrieben sind entsprechende Immissionsschutzbehörden die richtigen Ansprechpartner.

In einer bereits Ende 2020 durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben die beteiligten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplanvorentwurf einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die zum Teil in die aktuellen Planentwürfe bzw. Begründungen eingearbeitet wurden. So ist der Märkische Kreis, der Bedenken zu der Flächennutzungsplanänderung und umfangreiche Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf gemacht hat, intensiv in die Bearbeitung der Bauleitpläne eingebunden worden. Ein großer Teil der Anregungen kann beachtet werden, teilweise im Planentwurf oder im noch folgenden städtebaulichen Vertrag.

Auch ist durch die Gemeinde Schalksmühle der Hinweis auf Geruchsprobleme durch die Firma abgegeben worden. In gleicher Richtung zielt ein Hinweis der Bürgerstellungnahme. Hier ist der Stand der Dinge bei der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde des Märkischen Kreises abgefragt worden. Da es um technische und betrieblich zu lösende Anforderungen geht, kann hier seitens der Bauleitplanung keine Konfliktlösung erfolgen. Entsprechende Prüfung der Zulässigkeit sowie die Anforderungen an und Regelungen des Betriebes sind Sache des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens.

Hinweise und Anregungen von Versorgungsträgern, die die spätere Baumaßnahme betreffen, sind der Firma mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

Zur Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Klimaschutzmaßnahmen, möglichst schonendem Waldumbau und anderer, aus der Beteiligung der Behörden sich ergebenden Anforderungen soll vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma EOT geschlossen werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 809 werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt wird, nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Lüdenscheid, den 18.08.2021

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

- Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans
- Entwurf der Begründung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans
- Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“
- Entwurf der Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“
- Gemeinsamer Umweltbericht
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.07.2021