

Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg“, 7. Änderung
und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 ergibt sich die Verpflichtung für eine zusammenfassende Erklärung aus § 10 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB, für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aus § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Durch den Wandel der Firma Lixfeld von einer reinen Spedition in einen modernen Logistikdienstleister ergibt sich auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück ein erhöhter Platzbedarf. Neben den nach wie vor benötigten Lagerflächen benötigt die Firma Lixfeld zusätzliche Betriebsflächen für Dienstleistungen wie Lagern, Kommissionieren, Verpacken, Wiegen, Versenden und Verwalten. Da die Firma das vorhandene Grundstück bereits baulich ausgeschöpft hat, reicht das Betriebsgrundstück für eine erneute bauliche Ausweitung der Betriebsanlagen nicht mehr aus. Daher möchte sie ihre vorhandene Betriebsfläche in ein nördlich angrenzendes städtisches Waldgrundstück erweitern. Dabei handelt es sich um eine rund 15.000 m² große Teilfläche des dortigen Waldbestandes, die für die betrieblichen Expansionsabsichten in Anspruch genommen werden soll.

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, eine Teilfläche des nördlichen Waldes für die Firma Lixfeld in gewerbliche Bauflächen umzuwidmen und eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen zur Erweiterung der Betriebsgebäude der Firma Lixfeld geschaffen werden. Die Planänderung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich.

Für die beschriebene Umwidmung des Waldes in gewerbliche Bauflächen ist daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg in der Fassung der 2. Änderung“ (Rechtskraft: 03.02.1994) notwendig. Parallel zu diesem Verfahren soll die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid durchgeführt werden.

Die ökologischen Auswirkungen der Überplanung wurden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht und dienen als Grundlage für einen Umweltbericht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der ersten Vorentwurfsüberlegungen noch vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Eingriff in die unterschiedlichen Umweltbelange war somit bereits in der Planfassung bei Verfahrensbeginn, in der Phase des Vorentwurfes beziffert. Entsprechende planexterne Ausgleichsmaßnahmen wurden erarbeitet und über einen städtebaulichen Vertrag, in dem die Verpflichtung zur ökologischen Kompensation benannt und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen geregelt wurden, sichergestellt.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde dann im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens vorgenommen, indem die einzelnen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bewertet und falls erforderlich in den Planentwurf eingearbeitet wurden. Gleichzeitig wurde eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den vorgetragenen Einzelinteressen vorgenommen.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Güter als sehr gering beurteilt. Der Eingriff in das Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen wird im Umweltbericht beschrieben und kann durch entsprechende Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima durch die Planänderung wertet der Umweltbericht als nicht umwelterheblich.

Durch die Überplanung sind in erster Linie die Schutzgüter Naturhaushalt und Artenschutz planungsrelevant betroffen. Die Errichtung der geplanten gewerblichen Hochbauten und die damit verbundenen Flächenversiegelungen führen zu einer dauerhaften Umwandlung von rund 1,8 ha Buchen-Eichenwald und Eichen-Mischwald aus geringen bis mittleren Baumhölzern. Dabei werden auch Höhlenbäume in Anspruch genommen, die möglicherweise Quartiere von Fledermausarten darstellen, die eben diese Baumhöhlen bewohnen. Für die in beiden Planänderungsgebieten vorkommende Haselmaus kommt es zu einer Inanspruchnahme von deren Lebensräumen. Ferner gehen Bruthabitate hier vorkommender Vogelarten verloren. Hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen ist vor allem der naturschutzfachliche Wert einschließlich artenschutzrelevanter Funktionen, die Größe der Biotopfläche, die Eingriffsdauer sowie die Reversibilität der beeinträchtigten Funktionen zu berücksichtigen. Aufgrund des Reifegrades der Wald- und Gehölzbestände ist der Wald nicht innerhalb eines für die Ausgleichbarkeit einer Beeinträchtigung heranzuziehenden Zeitraumes (30 Jahre) wieder herstellbar. Daher werden neben einer ökologischen Aufwertung vorhandener Waldbestände auch Ersatzaufforstungen auf funktional und standörtlich geeigneten Flächen erforderlich sein.

Der ökologische und forstliche Einriff in den Wald wird auf den nachfolgenden planexternen Maßnahmenflächen ausgeglichen:

Maßnahme A1 – Erstaufforstung einer artenarmen Intensivwiese mit Laubwald in einer Größe von 7.370 m² im Bereich „Aufm Rohe“ (siehe Karte 4 des Umweltberichtes)

Maßnahme A2 – Umbau Nadel- in Laubwald in einer Größe von 15.470 m² im Bereich „Schulstraße“ (siehe Karte 5 des Umweltberichtes)

Maßnahme A4 – Umbau Fichtenwald in Laubwald in einer Größe von 4.210 m² im Bereich „Am Willigloh/Im Steilhang“ (siehe Karte 7 des Umweltberichtes)

Maßnahme A5 – Umbau Fichtenwald in Laubwald in einer Größe von 5.800 m² im Bereich „Stilleking“ (siehe Karte 8 des Umweltberichtes)

Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung der Stufe 1 lässt sich hinsichtlich der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse sowie der Haselmaus eine projektbedingte Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausschließen. Daher werden im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe 2 Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, Haselmaus) vorgesehen, unter deren Berücksichtigung keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzrecht erfüllt werden. Zusätzlich sollen vorsorglich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse durchgeführt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes wird bei dieser Vorgehensweise nicht erforderlich.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit der 7. Planänderung vorliegen, sofern die dort empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) frühzeitig durchgeführt werden. Die ermittelten Umweltauswirkungen überschreiten auch vor dem Hintergrund des relativ hohen Waldanteils im Lüdenscheider Stadtgebiet (rund 48 %) und im betroffenen Naturraum nicht die Schwelle der Umwelterheblichkeit.

CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten – funktionserhaltende Maßnahmen – „Measures to ensure the continuous ecological functionality of breeding sites or resting places“)

Hinsichtlich der Avifauna ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge der Zerstörung besetzter Brutstätten die Baufeldräumung (Entfernung der Gehölze) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten – d. h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres – durchzuführen.

Um baubedingte Tötungen durch eine Zerstörung besetzter Baumhöhlenquartiere für Fledermäuse zu vermeiden, werden die erfassten Höhlenbäume soweit wie möglich erhalten. Zur Schaffung geeigneter Quartiermöglichkeiten werden für die Fledermäuse in der vorgesehenen Maßnahmenfläche an geeigneter Stelle zusätzlich 5 Fledermauskästen installiert.

Durch die Betriebserweiterung werden ca. 1,2 ha Waldfläche als Lebensraum der Haselmaus in Anspruch genommen. Der Verlust soll im Rahmen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kompensiert werden. Auf den Maßnahmenflächen die unmittelbar um das neue Betriebsgrundstück gelegen sind, wurde für die Haselmaus ein arten- und strukturreicher Waldmantel in einer Flächengröße von 0,6 ha 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.

Auf einer städtischen Fläche, die westlich des Wohnhauses Im Wiesental 52 gelegen ist und die derzeit als Grünlandfläche genutzt wird, wurde für die Haselmaus eine zweite Maßnahmenfläche angelegt. Dort wurde zur Neuentwicklung eines neuen Haselmauslebensraumes auf einer rund 0,21 ha großen Fläche ein strauchreiches Feldgehölz mit gestuftem Aufbau angelegt.

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden baubedingte Tötungen von Vögeln, Fledermäusen und der Haselmaus so weit wie möglich vermieden. Bezüglich des projektbedingten Lebensraumverlustes ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten durch die vorgesehenen CEF-Maßnahmen für die Haselmaus im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, so dass projektbedingt keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten ist.

Die beschriebenen ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bis zum Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Prüfung von Standortalternativen

Vor einer Umwidmung der Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche hat die Stadt Lüdenscheid Standortalternativen geprüft. Im Industriegebiet „Römerweg“ selbst 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 der angrenzenden Firma dar und ist dadurch planerisch auf dem Angebotsmarkt nicht verfügbar. Innerhalb des benachbarten Industriegebietes „Freisenberg“ stehen keine unbebauten gewerblichen Betriebsgrundstücke zur Verfügung. Geeignete, brach gefallene, ehemalige Betriebsgrundstücke oder Betriebshallen stehen für die Expansionsabsicht der Firma Lixfeld innerhalb der Industriegebiete momentan ebenfalls nicht zur Verfügung. 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 und damit nicht mehr vorhanden. Denkbar wäre die Inanspruchnahme eines freien Gewerbegrundstückes im Bereich der Gewerbegebiete Wibscha oder Rosmart für eine Betriebserweiterung.

Die Firma Lixfeld hat der Stadt Lüdenscheid versichert, dass sie aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine komplette Standortverlagerung auf ein größeres Betriebsgrundstück im Bereich der Gewerbegebiete Rosmart und Wibscha nicht durchführen und finanzieren kann. Die Einrichtung eines zweiten Betriebsstandortes auf einer dieser freien Gewerbeflächen scheidet für die Firma aus betriebslogistischen Gründen ebenfalls aus und ist aufgrund der Entfernung zum gegenwärtigen Betrieb wirtschaftlich nicht darstellbar. Insofern bleiben realistischer Weise nur die Nullvariante (keine Neuplanung) mit der Aussicht, dass die Firma ihren Betriebsstandort mittelfristig aufgeben muss, oder die Ausweitung der Betriebsanlagen vor Ort in die angrenzenden Waldflächen 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/Walderhaltung – Wirtschaft/Standortsicherung) im vorliegenden Fall dazu bereit, eine Teilfläche des nördlichen Waldes für die Firma Lixfeld in gewerbliche Bauflächen umzuwidmen und eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

2.2 Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild

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 427,0 m ü NN bzw. 430,0 m ü NN festgesetzt.

Entlang der Straßen Hoher Hagen und Gielster Stück wird die geplante Betriebserweiterungsfläche durch eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umrahmt. Ziel der geplanten Anpflanzungsfläche, die im Wesentlichen aus Sträuchern bestehen soll, ist eine gestalterische Eingrünung des Betriebsgrundstückes zur Straße. Zwei vorhandene Höhlenbäume können dadurch als Fledermausquartier erhalten bleiben. Zusätzlich wird dort ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um eine Unterbrechung der zusammenhängenden Eingrünung durch Grundstückszufahrten zu unterbinden. In Verbindung mit dem anschließenden Wald ist das neue Betriebsgrundstück somit nach allen Seiten baugestalterisch zusammenhängend eingegrünt. Der Bebauungsplan folgt damit der entsprechenden Empfehlung des Umweltberichtes.

2.3 Zurücknahme der nördlichen Baugrenze

Die Stadt Lüdenscheid ist der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde auf eine Zurücknahme der nördlichen Baugrenze nicht gefolgt, da die Firma Lixfeld für die vorgesehenen neuen Gewerbehallen die in der Planung ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche zwingend benötigt und sich dadurch die Lage der nördlichen Baugrenze ergibt. Diese Baufläche ist bereits ohne potenzielle Reserveflächen geplant, so dass eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche die Erweiterungsplanung der Firma Lixfeld in Frage stellen würde.

2.4 Ersatzaufforstungsfläche

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird eine vorhandene Waldfläche in einer Größe von rund 1,47 ha in Anspruch genommen und in ein gewerbliches Baugrundstück umzoniert.

Der ökologische und forstliche Einriff in den Wald wird in Abstimmung mit der Forstbehörde auf den nachfolgenden planexternen Maßnahmenflächen ausgeglichen:

Maßnahme A1 – Erstaufforstung einer artenarmen Intensivwiese mit Laubwald in einer Größe von 7.370 m² im Bereich „Aufm Rohe“ (siehe Karte 4 des Umweltberichtes)

Maßnahme A2 – Umbau Nadel- in Laubwald in einer Größe von 15.470 m² im Bereich „Schulstraße“ (siehe Karte 5 des Umweltberichtes)

Maßnahme A4 – Umbau Fichtenwald in Laubwald in einer Größe von 4.210 m² im Bereich „Am Willigloh/Im Steilhang“ (siehe Karte 7 des Umweltberichtes)

Maßnahme A5 – Umbau Fichtenwald in Laubwald in einer Größe von 5.800 m² im Bereich „Stilleking“ (siehe Karte 8 des Umweltberichtes).

2.5 Altstandorte

Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragen. Der Stadt Lüdenscheid liegen keine Anzeichen vor, dass das Plangebiet

Flächen enthält, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises hat im Rahmen der Behördenbeteiligung in ihrer Stellungnahme darum gebeten, aus abfallrechtlicher Sicht für die Erweiterung der Firma Lixfeld nachfolgende Hinweise in den Begründungstext zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen:

1. Bei Abbruch-/Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle zur Beseitigung sind auf eine dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlage im Märkischen Kreis zu verbringen.
2. Auf die Überlassungspflicht von Abfällen nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz und den Anschluss- und Benutzungszwang nach der Satzung über die Abfallwirtschaft im Märkischen Kreis in der derzeit gültigen Fassung wird hingewiesen. Sollte es sich um gefährliche Abfälle handeln, so empfiehlt sich vor der Entsorgung eine telefonische Anfrage bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Märkischen Kreises (Tel. 02351 / 966-6391).

2.6 Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe macht in seiner Stellungnahme vom 04.01.2016 zur 7. Bebauungsplanänderung darauf aufmerksam, dass nordwestlich des Plangebietes das in der Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal „Grenzwall (Landwehr) zwischen Gelstern und Schnarüm liegt. Das auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Schalksmühle gelegene Bodendenkmal darf nicht durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt oder verändert werden.

Nach dem Kenntnisstand der Denkmalbehörde werden bodendenkmalpflegerische Belange innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Planänderung nicht berührt.

Das im benachbarten Gemeindegebiet von Schalksmühle gelegene Bodendenkmal liegt außerhalb des eigentlichen Gewerbegrundstückes und wird daher von baulichen Maßnahmen nicht betroffen sein.

Aus Gründen der denkmalpflegerischen Vorsorge wurde ein entsprechender Hinweis zur Information für künftige Bauherren und Architekten in die Begründung aufgenommen.

2.7 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 sowie die damit verbundene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die beabsichtigten Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 16.03.2016 in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Es wurden Hinweise auf den Altbestand der Eichen teilweise mit Ilex Unterpflanzungen und auf die Funktion des dortigen Waldbodens für die Regenrückhaltung gegeben.

Aus Gründen der Standortsicherung der heimischen Unternehmen und der Arbeitsplatzerhaltung 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 rund 1,47 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.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.1 Planungsalternative Bebauungsplan

Aus Sicht der Stadt Lüdenscheid bieten sich bei der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der fehlenden Standortalternativen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten an, um den Expansionsabsichten der Firma Lixfeld vor Ort Raum zu geben.

Lüdenscheid, den 27.10.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Vöcks