

**Zusammenfassende Erklärung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg“, 8. Änderung**

Für die 8. 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 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Nördlich der Straße Römerweg befindet sich zwischen der Firma MEGATEC Kunststofftechnik GmbH und dem Gebäude Römerweg 49 auf dem Flurstück 975 eine Waldfläche (Parzellengröße von 5.718 m<sup>2</sup>), die durch den Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg in der Fassung der 2. Änderung“ - rechtsverbindlich seit dem 03.02.1994 - als Fläche für Wald festgesetzt ist. Da die Firma MEGATEC das vorhandene Grundstück bereits baulich ausgeschöpft hat, reicht das Betriebsgrundstück für eine erneute bauliche Ausweitung der Betriebsanlagen nicht mehr aus. Eine Verlagerung des Betriebsstandortes auf ein größeres Gewerbegrundstück scheidet für die Firma aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus. Um die Expansionsabsichten dennoch realisieren zu können, möchte die Firma MEGATEC die angrenzende Waldfläche ankaufen, um dort zusätzliche Betriebsgebäude errichten zu können. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die auf dem Grundstück Römerweg 45 befindlichen, als erhaltenswert festgesetzten Baumbestände ebenfalls auf zu geben und die überbaubare Grundstücksfläche auch auf diesem Grundstück dahingehend zu erweitern, dass dort eine sinnvolle bauliche Nutzung stattfinden kann.

Für das Erweiterungsvorhaben ist planungsrechtlich eine Umwandlung der derzeitigen Waldfestsetzung in eine gewerbliche Baufläche erforderlich. Diesem städtebaulichen Ziel dient die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“.

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.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als nicht erheblich beurteilt. Der Eingriff in das Sachgut Wald 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 der Biotop- und der Artenschutz betroffen. Die Errichtung der geplanten gewerblichen Hochbauten und die damit verbundenen Flächenversiegelungen führen zu einer dauerhaften Umwandlung von rund 0,48 ha Eichen-Mischwald mittleren Alters sowie zu einem Verlust von 0,1 ha Kleingehölzen. Dabei werden auch Höhlenbäume in Anspruch genommen, die möglicherweise Quartiere von Fledermausarten darstellen, die eben diese Baumhöhlen bewohnen. Für die im Planänderungsgebiet vorkommende Haselmaus kommt es zu einer Inanspruchnahme von deren Lebensraum. 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. Außer einer ökologischen Aufwertung vorhandener Waldbestände werden Erstaufforstungen auf funktional und standörtlich geeigneten Flächen erforderlich.

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 2.420 m<sup>2</sup> im Bereich „Aufm Rohe“ (siehe Karte 4 des Umweltberichtes)

Maßnahme A3 – Umbau Fichtenwald in Laubwald in einer Größe von 10.700 m<sup>2</sup> im Bereich „Im Grund“ (siehe Karte 6 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 8. 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.

Auf einer südlich der Straße Im Wiesental gelegenen, etwa 33 mal 300 m großen Teilfläche ist bereits im Planverfahren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ein arten- und strukturreicher Waldmantel angelegt worden. 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 waren 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 25 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.

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 werden 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 425,0 m ü NN festgesetzt.

### 2.3 Ersatzaufforstungsfläche

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes wird eine vorhandene Waldfläche in einer Größe von rund 0,5 ha in Anspruch genommen und in ein gewerbliches Baugrundstück umzoniert. Als forstliche Kompensationsmaßnahme werden 0,24 ha

Fläche einer Erstaufforstung zugeführt und 1,07 ha Nadelwald in Laubwald umgebaut.

Der forstliche Eingriff wird auf den nachfolgenden planexternen Maßnahmenflächen ausgeglichen:

Maßnahme A1 – Erstaufforstung einer artenarmen Intensivwiese mit Laubwald in einer Größe von 2.420 m<sup>2</sup> im Bereich „Aufm Rohe“ (siehe Karte 4 des Umweltberichtes)

Maßnahme A3 – Umbau Fichtenwald in Laubwald in einer Größe von 10.700 m<sup>2</sup> im Bereich „Im Grund“ (siehe Karte 6 des Umweltberichtes)

#### 2.4 Kampfmittelfreiheit des Waldgrundstückes

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Lüdenscheider Bürger darauf hingewiesen, dass im Bereich der geplanten Betriebserweiterung für die Firma Megatec eventuelle Munitionsreste im Waldboden vorhanden sein könnten.

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. Nach einer Luftbildauswertung für Lüdenscheid durch die Bezirksregierung Arnberg hat die Luftbildauswertung 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.

Aus Vorsorgegründen wird folgender allgemeiner Hinweis der Ordnungsverfügung in den Begründungstext aufgenommen:

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnberg bzw. die Polizei und der Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Lüdenscheid zu verständigen.

#### 2.5 Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Der Stadt Lüdenscheid liegen derzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Bereich der Bebauungsplanänderung Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind.

#### 2.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 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 die Funktion des dortigen Waldbodens für die Regenrückhaltung gegeben. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich der geplanten Betriebserweiterung für die Firma Megatec eventuelle Munitionsreste im Waldboden vorhanden sein könnten.

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.

Die Errichtung der geplanten gewerblichen Hochbauten und die damit verbundenen Flächenversiegelungen führen zu einer dauerhaften Umwandlung von rund 0,48 ha Eichen-Mischwald mittleren Alters sowie zu einem Verlust von 0,1 ha Kleingehölzen. Aus forstrechtlicher Sicht wurden diese Eingriffe in den Wald durch entsprechende Ersatz- und Ausgleichsaufforstungen ausgeglichen.

Eine Bebauung der geplanten Erweiterungsfläche für die Firma MEGATEC an der Straße Römerweg ist nach Aussage von SEL entwässerungstechnisch nur möglich, wenn das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Der im dortigen Straßenabschnitt liegende Mischwasserkanal kann aufgrund der vorhandenen Dimensionierung das zusätzlich anfallende Regenwasser nicht mehr aufnehmen. Das anfallende Schmutzwasser der zusätzlichen gewerblichen Baufläche kann der vorhandene Kanal hingegen noch aufnehmen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des Flurstückes 975 wurde durch eine Erkundung der Untergrundverhältnisse durch das Fachbüro ingeo consult - Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Dortmund vom 23.03.2015 geprüft. Gleichzeitig wurde durch das Büro eine Versickerungsanlage bemessen, die in der Lage ist, das Niederschlagswasser der befestigten Dachflächen der Firma MEGATEC aufzunehmen. Nach dem Ergebnis der Bodenerkundung stehen im östlichen Grundstücksbereich, dort wo die Versickerungsanlagen geplant sind, gewachsene geogene Böden an. Gefährdungspotentiale im Hinblick auf mögliche Altlasten und Untergrundverunreinigungen wurden nicht festgestellt

Für die im Plangebiet an der Straße Römerweg gelegenen neuen, gewerblichen Bauflächen ist daher das Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit 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 in der Legende des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 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 MEGATEC vor Ort Raum zu geben.

Lüdenscheid, den 22.11.2016

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

Vöcks