

Stadt Meinerzhagen

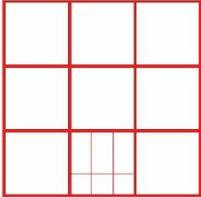
4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“

Begründung zum Entwurf

Teil A: Allgemeiner Teil



PLANQUADRAT  
DORTMUND



Dortmund, März 2024



# Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS DER PLANUNG UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	PLANUNGSVORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
3.3	Bebauungsplan	7
3.4	Sonstige Planungsvorgaben	8
4	ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	9
4.1	Geländetopografie und Verkehrserschließung	9
4.2	Entwässerung	11
4.3	Leitungsgebundene Infrastruktur	13
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4	Fläche für Versorgungsanlagen	21
5.5	Verkehrsflächen	22
5.6	Leitungsrechte	22
5.7	Fläche für Wald	22
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.9	Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen	24
5.10	Solarenergienutzung auf Dachflächen	27
5.11	Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB (Gestalterische Festsetzungen)	27
6	UMWELTBELANGE	29
6.1	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	29
6.2	Artenschutz	31
6.3	Immissionsschutz	33
6.4	Altlasten	33
7	KAMPFMITTEL	34
8	BODENDENKMALSCHUTZ	34
9	FLÄCHENBILANZ	35



## 1 Anlass der Planung und Aufgabenstellung

Ende der 1980er Jahre wurde zur Standortsicherung und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Weiterentwicklung der Firma Otto Fuchs KG der Bebauungsplan Nr. 49 „An der Wöste“ der Stadt Meinerzhagen mit Festsetzung umfangreicher Industriegebietsflächen aufgestellt.

Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage hat die Firma Fuchs in den vergangenen Jahrzehnten umfangreiche gewerblich-industrielle Neubaumaßnahmen durchgeführt, wie z.B. insbesondere den Bau der beiden Produktionshallen nordwestlich der Straße „Im Tempel“. Die letzte, innerhalb des Bebauungsplangebietes noch verbliebene Baufläche südwestlich dieser Gebäude wurde im Jahr 2018 von der Firma Fuchs mit einer weiteren Produktionshalle bebaut. Seitdem stehen der Firma Fuchs keine weiteren planungsrechtlich abgesicherten Industriegebietsflächen (GI-Gebiete) für eine zukünftige Produktionserweiterung mehr zur Verfügung.

Seitens des Unternehmens werden aber mittel- bis langfristig solche Flächenreserven an seinem Hauptstandort benötigt, um flexibel auf notwendig werdende Produktionserweiterungen reagieren zu können. Für notwendige Produktionserweiterungen und -umstellungen ergeben sich im globalisierten Weltmarkt, auf dem die Otto Fuchs KG mit ihren Produkten agiert, in der Regel nur relativ kurze Vorlaufzeiten.

Vor diesem Hintergrund wurden mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 26.08.2020 wirksam wurde, bereits die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung von Erweiterungsflächen für den Firmenstandort geschaffen. Mit dieser FNP-Änderung, die sich auf betriebseigene, bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich bzw. als Wald genutzte Flächen nordwestlich der Straße „Im Tempel“ und dort südwestlich angrenzend an den auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ entstandenen Produktionsstandort der Fa. Fuchs bezieht, wurde die vorher als „Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald“ dargestellte Fläche größtenteils in „Industriegebiet (GI-Gebiet)“ geändert; nur eine am nördlichen Rand der FNP-Änderung liegende, aufgrund ihrer steilen Hanglage nicht als Industriefläche nutzbare Teilfläche wird weiterhin als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Vor der 6. FNP-Änderung musste zunächst der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Märkischer Kreis) im Bereich der vorgesehenen Betriebserweiterungsfläche in Meinerzhagen geändert werden, damit diese Planung als „an die Ziele der Raumordnung angepasst“ gelten konnte. Nachdem die 12. Änderung des

Regionalplans, die die geplante Betriebserweiterungsfläche der Fa. Fuchs als „Bereich für zweckgebundene gewerbliche und industrielle Nutzung“ ausweist, am 30.08.2018 wirksam geworden ist, sind die Voraussetzungen für eine an die Ziele der Raumordnung angepasste Bauleitplanung der Stadt Meinerzhagen für diese Fläche gegeben.

Zur Standortsicherung für den mit Abstand größten Arbeitgeber in Meinerzhagen soll nun – aus der 6. FNP-Änderung abgeleitet – mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ verbindliches Planungsrecht im Bereich der 6. FNP-Änderung geschaffen und damit eine zukunftssichernde Betriebserweiterung für die Weiterentwicklung der Firma Otto Fuchs KG ermöglicht werden. Dazu wurde durch den Rat der Stadt Meinerzhagen am 22.06.2020 der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ gefasst.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ liegt südwestlich angrenzend an die bestehenden Betriebsflächen der Fa. Fuchs und nordwestlich der Straße „Im Tempel“, die in den Geltungsbereich mit einbezogen ist.

Im Einzelnen werden folgende Flurstücke erfasst: Gemarkung Meinerzhagen, Flur 38, Flurstücke Nrn. 159, 160, 161, 162, 858 tlw., 938 tlw., 941 tlw., 960, 961, 1002 tlw., 1003 tlw., 1014 tlw., 1022, 1023, 1034 tlw., 1068 tlw., 1106 tlw., 1107 tlw., 1108 tlw., 1109 tlw., 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117 und 1118.

Das Plangebiet hat eine Gesamtflächengröße von insgesamt ca. 11,8 ha.

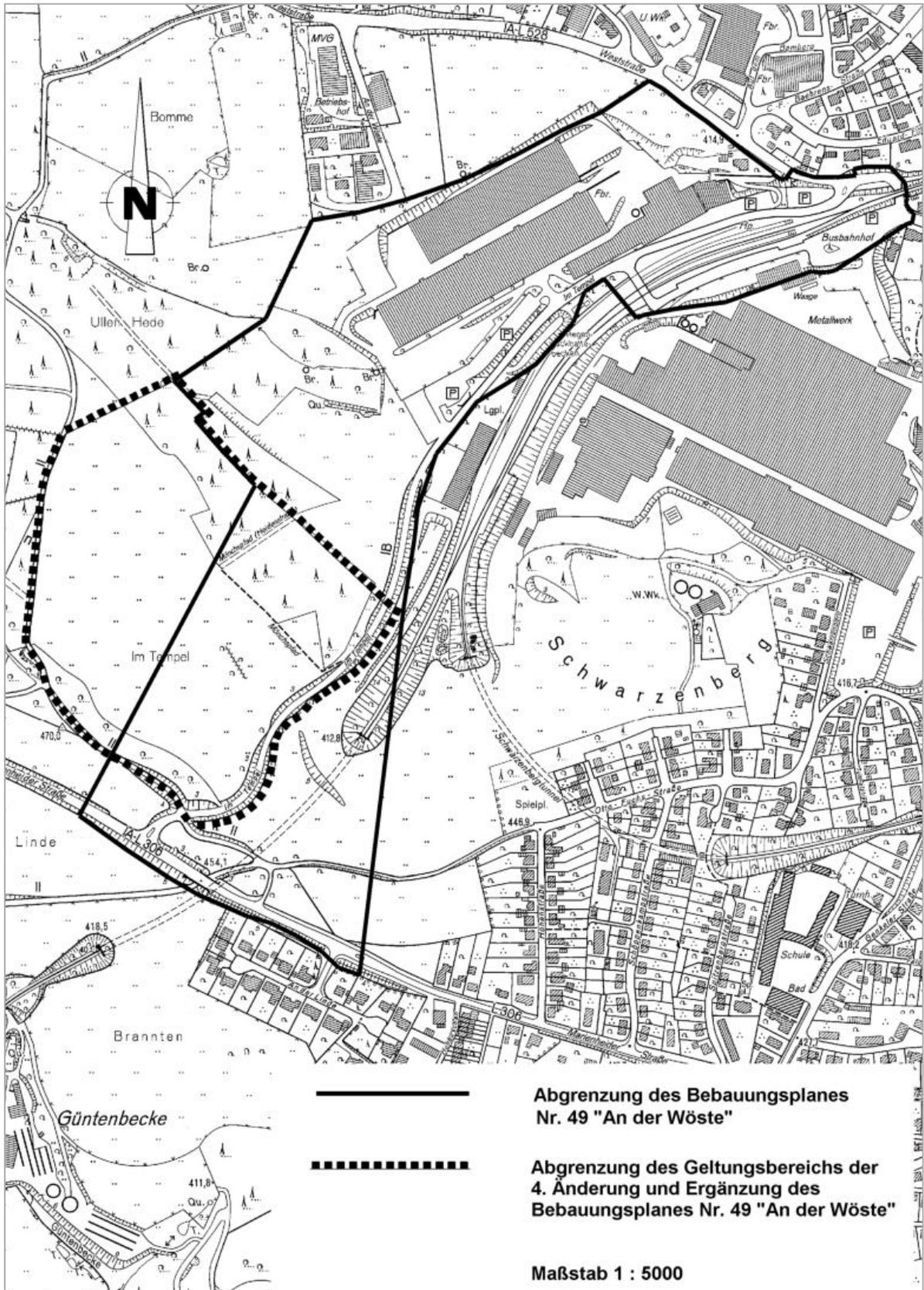


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 49 „An der Wöste“ mit abgegrenztem Änderungs- und Erweiterungsbereich (dargestellter Besiedlungsstand nicht aktuell)

### **3 Planungsvorgaben / übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

##### Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Am 17.04.2018 hat das Landeskabinett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den seit dem 08.02.2017 rechtskräftigen LEP NRW beschlossen. Hierzu wurde im Sommer 2018 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auf Basis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat das Landeskabinett am 19.02.2019 den entsprechenden Entwurf beschlossen und im Nachgang dem Landtag zugeleitet. Der Landtag hat den geänderten LEP NRW am 12.07.2019 mehrheitlich beschlossen. Dieser ist durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 23.07.2019 in Kraft getreten.

Nach dem aktuell geltenden, seit dem 23.07.2019 in Kraft getretenen LEP NRW ist es nach wie vor eine Aufgabe der Raumordnung, die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung attraktiver Gewerbe- und Industriestandorte zu schaffen. Seine übergreifenden Festlegungen, seine Festlegungen für bestimmte Sachbereiche sowie die zeichnerischen Festlegungen sind in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ liegt am westlichen Rand des im LEP zeichnerisch dargestellten Siedlungsraums des Mittelzentrums Meinerzhagen.

Die Vereinbarkeit der mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans vorgesehenen Planung mit den im neuen LEP festgelegten Zielen der räumlichen Entwicklung des Landes NRW ist im Rahmen der Raumverträglichkeitsstudie zur 12. Änderung des Regionalplans ausführlich behandelt und dargelegt worden.<sup>1</sup> Dabei wird deutlich, dass die Erweiterungsfläche für die Firma Otto Fuchs KG im Bereich „Im Tempel“ mit den im LEP festgelegten Zielen für den gesamten Siedlungsraum sowie insbesondere mit den Zielen für gewerbliche und industrielle Nutzungen vereinbar ist. Ebenso werden die auf den Freiraum bezogenen Ziele des LEP von der Planung beachtet.

---

<sup>1</sup> Vgl. dazu Planquadrat Dortmund: Raumverträglichkeitsstudie zur 12. Änderung des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Märkischer Kreis) in Meinerzhagen: Darstellung eines Bereiches für zweckgebundene gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-Z) „Im Tempel“ einschließlich der Ergänzung der Erläuterung zu Ziel 12 sowie Darstellung des bestehenden GIB „Hahnenbecke“ als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB), Kap. 4.1.1, Dortmund, April 2017

### Regionalplan Arnsberg

Mit der von der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführten 12. Änderung des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Märkischer Kreis) in Meinerzhagen wurde die Flächendarstellung für den FNP-Änderungsbereich im Regionalplan in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich geändert. Die mit der Regionalplan-Änderung vorgenommene Erweiterung der GIB-Darstellung dient ausschließlich der Sicherung und weiteren Entwicklung der innerhalb der angrenzenden GIB-Darstellung ansässigen Firma Otto Fuchs, deren Firmenstandort den größten Teil der Flächen innerhalb der bestehenden GIB-Darstellung bereits in Anspruch nimmt. Eine Ansiedlung anderer Betriebe ist hier nicht vorgesehen und aus regionalplanerischer Sicht auszuschließen. Deshalb ist die Erweiterung des bestehenden GIB im Regionalplan als GIB für zweckgebundene Nutzungen (GIB-Z) mit der Zweckbindung „betriebsgebundene Erweiterungsflächen eines Metallverarbeitungsbetriebes“ dargestellt.

Mit der im August 2018 erfolgten Bekanntmachung der 12. Änderung des Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Märkischer Kreis) in Meinerzhagen<sup>2</sup> ist die Bauleitplanung zur Erweiterung der ansässigen Firma Otto Fuchs (6. FNP-Änderung sowie 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“) an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ wird mit der am 26.08.2020 wirksam gewordenen 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meinerzhagen als Industriegebiet (GI) dargestellt (vgl. Abb. 2). Lediglich eine am nordöstlichen Rand der FNP-Änderung liegende, aufgrund ihrer steilen Hanglage nicht als Industrie- und nutzbar Teilfläche wird weiterhin als Fläche für Wald dargestellt. In nachrichtlicher Übernahme enthält die FNP-Darstellung am südwestlichen Rand der dargestellten GI-Fläche eine unterirdische Ferngasleitung. Ein bestehender waldartiger Gehölz- und Baumbestand am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches entlang des angrenzenden, asphaltierten landwirtschaftlichen Weges

---

<sup>2</sup> Vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV.NRW.) 72. Jahrgang, Nummer 20, Düsseldorf, 30. Aug. 2018, S. 463

wird in seinem südöstlichen Abschnitt im FNP als Fläche für die Landwirtschaft und in seinem nordwestlichen Abschnitt als Fläche für Wald dargestellt.

Das nördlich des Geltungsbereiches angrenzende Betriebsgelände der Fa. Fuchs stellt der FNP als Industriegebiet (GI) dar. Im Osten grenzt die als Verkehrsfläche dargestellte Straße „Im Tempel“ an den Geltungsbereich an. Südwestlich des Geltungsbereiches stellt der FNP in nachrichtlicher Übernahme den Entwurf der Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzzone III) dar. Westlich des Änderungsbereiches verläuft in nachrichtlicher Übernahme die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.<sup>3</sup>

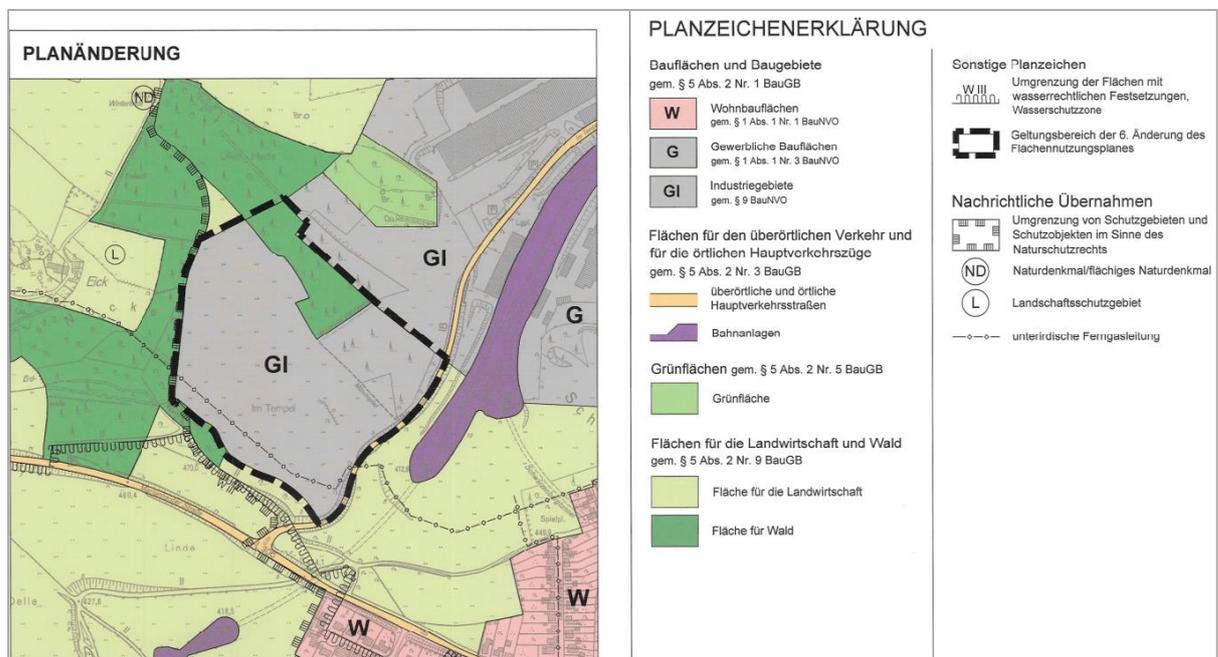


Abb. 2: FNP-Darstellung auf Grundlage der 6. Änderung des FNP der Stadt Meinerzhagen

Das Plangebiet ist von den Festsetzungen des seit 2001 rechtswirksamen Landschaftsplans Nr. 6 des Märkischen Kreises nicht betroffen.

<sup>3</sup> Die im rechtsgültigen FNP nachrichtlich dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebietes entspricht der Abgrenzung der alten Landschaftsschutzgebiets-VO. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde durch die Landschaftsschutzgebietsfestsetzung des Landschaftsplans Nr. 6 „Meinerzhagen“ des Märkischen Kreises vom 14.12.2001 ersetzt.

### 3.3 Bebauungsplan

Der östliche Teil der 4. Änderung und Erweiterung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ aus dem Jahr 1990 (vgl. Abb. 3). Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt diese Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft fest. Darin enthalten ist eine kleinere „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Sie ist als kulturtechnisch und ökologisch wertvoller Landschaftsbestandteil („Schutzzone Steinleseriegel“) in seinem Bestand geschützt. Der innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche liegende „Steinleseriegel“ ist inzwischen nicht mehr vorhanden.

Die Straße „Im Tempel“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

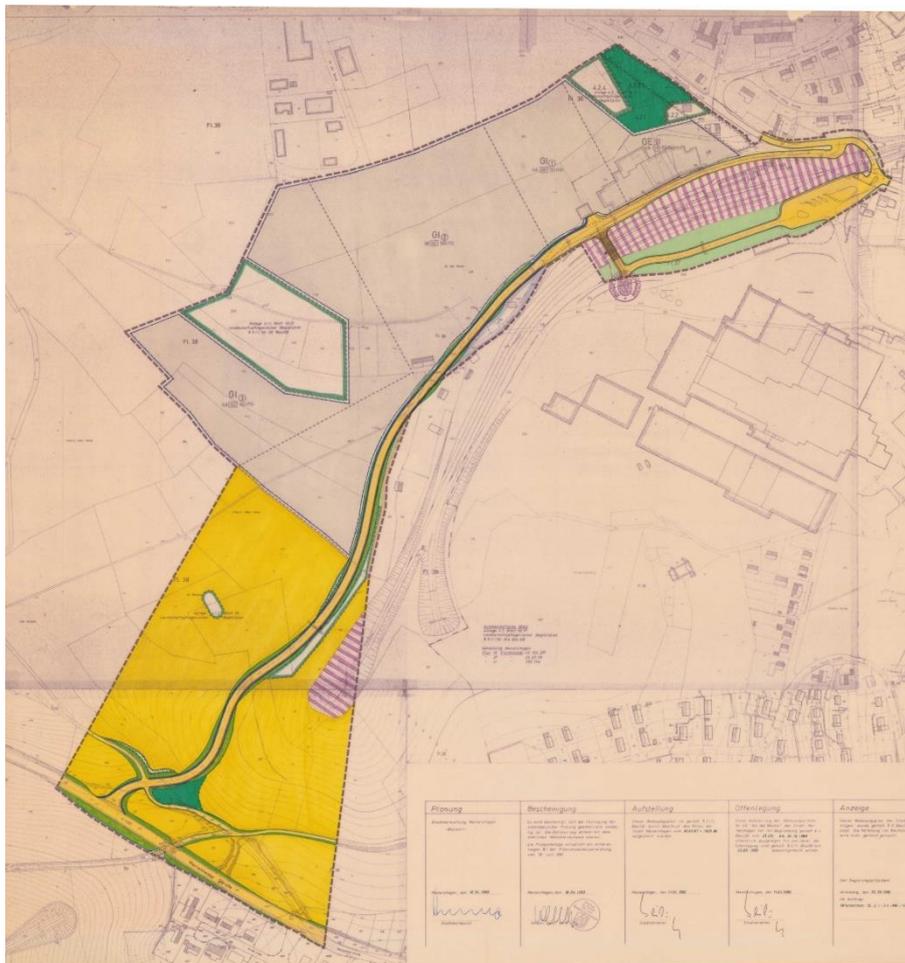


Abb. 3: Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 „An der Wöste“

Die nördlich an den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ angrenzenden Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan existiert ein landschaftspflegerischer Begleitplan, mit folgenden relevanten Aussagen zur geplanten Änderungs- und Erweiterungsfläche:

- Die Fläche befindet sich in einem starken Maße im Spannungsfeld zwischen einem naturnahen Zustand und anthropogener Nutzung und Überformung.
- Einerseits sind durchaus ökologisch wertvolle Bereiche und Interdependenzen im Untersuchungsgebiet vorhanden, andererseits treten jedoch auch deutlich erkennbare Mängel und Schäden auf.

### **3.4 Sonstige Planungsvorgaben**

#### Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan

Seit Oktober 2016 liegt ein Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag für den Märkischen Kreis vor.<sup>4</sup> Ziel dieses Fachbeitrages ist es, die für die Planung relevanten Kulturlandschaften zu charakterisieren, die historisch geprägten und gewachsenen Kulturlandschaften als bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche abzugrenzen und mit ihren wertgebenden Merkmalen zu beschreiben sowie die Kulturgüter mit Raumwirkung darzustellen.

Im Bereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 weist der kulturlandschaftliche Fachbeitrag folgende bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche auf:

- A 21.13 Bergische Eisenstraße und Heidenstraße

Die Bergische Eisenstraße bzw. die Heidenstraße stellte einen Abschnitt der wichtigsten Fernverbindungsstrasse quer durch das Deutsche Reich zwischen Köln und Leipzig dar. Im Gelände haben sich vielfach Hohlwege, Hohlwegbündel und teilweise sogar Sperren erhalten. Ferner ist im Umfeld der Trasse mit archäologisch wertvollen Fundstellen von Straßenstationen oder Zollstationen zu rechnen. Gefährdungen solcher Hohlwege und

---

<sup>4</sup> Vgl. Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Hrsg.): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regionalplanung – Regierungsbezirk Arnsberg – Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein, Münster 2016

Hohlwegbündel sind zu vermeiden und bei notwendigen Eingriffen in Hohlwegbereichen ist dies vorher mit dem archäologischen Fachamt abzustimmen.

### Einzelhandelskonzept der Stadt Meinerzhagen

Das seit April 2014 vorliegende kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Meinerzhagen<sup>5</sup> soll eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Meinerzhagen sichern und dauerhaft stärken. Es stellt Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleiplanung zur Verfügung.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte Darmcher Weg und Oststraße. Die Planaufstellung dient ausschließlich der Erweiterung des hier ansässigen metallverarbeitenden Unternehmens Otto Fuchs. Eine Einzelhandelsansiedlung ist damit durch die städtebauliche Zielsetzung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 ausgeschlossen. Dies wird durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich sichergestellt.

## **4 Erschließungskonzept**

### **4.1 Geländetopografie und Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ schließt südwestlich an das vorhandene großflächige Betriebsareal der Firma Otto Fuchs an. Die geplante Erweiterungsfläche liegt ca. 20 bis 25 m höher als das angrenzende vorhandene Firmengelände und ist von diesem durch eine stark geneigte und zum Teil bewaldete Hangfläche (Hangneigung > 20 %) getrennt.

Oberhalb dieses Geländesprungs nimmt die Geländeneigung zwar deutlich ab und wird nach Südwesten immer geringer. Dennoch ist aufgrund der vorhandenen Geländeneigung auf den geplanten Erweiterungsflächen ein Höhenausgleich erforderlich, um dort größere Hallen und bauliche Anlagen für eine Industrienutzung errichten zu können. Das

---

<sup>5</sup> Vgl. Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR : Einzelhandelskonzept für die Stadt Meinerzhagen – Endbericht – 10. April 2014, Dortmund

aktuelle Erschließungskonzept des Ingenieurbüros „Bramey Bünermann Ingenieure“, das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt, sieht die Errichtung eines Plateaus auf einem Geländeniveau von 450,0 m ü. NHN vor (vgl. Abb. 4). Im Zuge der dazu erforderlichen Geländemodellierungen und Erdbewegungen wird ein möglichst vollständiger Massenausgleich im Plangebiet angestrebt, um die Umweltauswirkungen möglichst gering zu halten. Die Dimensionierung der erforderlichen Erdbewegungen und Geländemodellierungen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für das Vorhaben.

Die im Plangebiet vorgesehenen Erweiterungsflächen sollen verkehrlich über eine innerbetriebliche Erschließung an das vorhandene innerbetriebliche Erschließungsnetz des Firmenareals von Otto Fuchs angeschlossen werden, das über die vorhandene Zufahrt „Im Tempel“ sowie über die Haupt-LKW-Zufahrt neben dem Zentralen Omnibusbahnhof an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Die vorgesehene Anbindung schließt auf Grundlage des vorliegenden Erschließungskonzeptes (vgl. Abb. 4) ca. 60 m nordöstlich des Geltungsbereiches an die dort vorhandene betriebliche Erschließungsstraße unterhalb der Straße „Im Tempel“ an. Von dort verläuft die geplante innerbetriebliche Verkehrserschließung am südöstlichen Rand des Plangebietes parallel zur Straße „Im Tempel“. Um wegen des zu überwindenden Höhenunterschieds Entwicklungslänge zu generieren, wird sie erst auf der Südseite auf das Höhenniveau des geplanten Plateaus geführt. Wegen der topografischen Verhältnisse erfordert die vorgesehene innere Verkehrserschließung starke Längsneigungen von bis zu 10 % und große Einschnittböschungen im Nordosten und Südwesten.

Mit diesem Erschließungskonzept kann im zentralen Bereich des Plangebietes eine große Fläche auf einem einheitlichen Geländeniveau (Plateau) geschaffen werden, die eine günstige und flexible Flächenausnutzung bei wenig ungenutzten Restflächen erlaubt. Dies erfordert starke Erdbewegungen, aber durch Massenausgleich nur wenig Bodenabfuhr.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit die Industriegebietsflächen direkt an die östlich angrenzende öffentliche Erschließungsstraße „Im Tempel“ und an das öffentliche Verkehrsstraßennetz anzubinden. Eine weitergehende interne Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen über öffentliche Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Diese erfolgt innerhalb der festgesetzten Industriegebietsflächen über private Flächen.

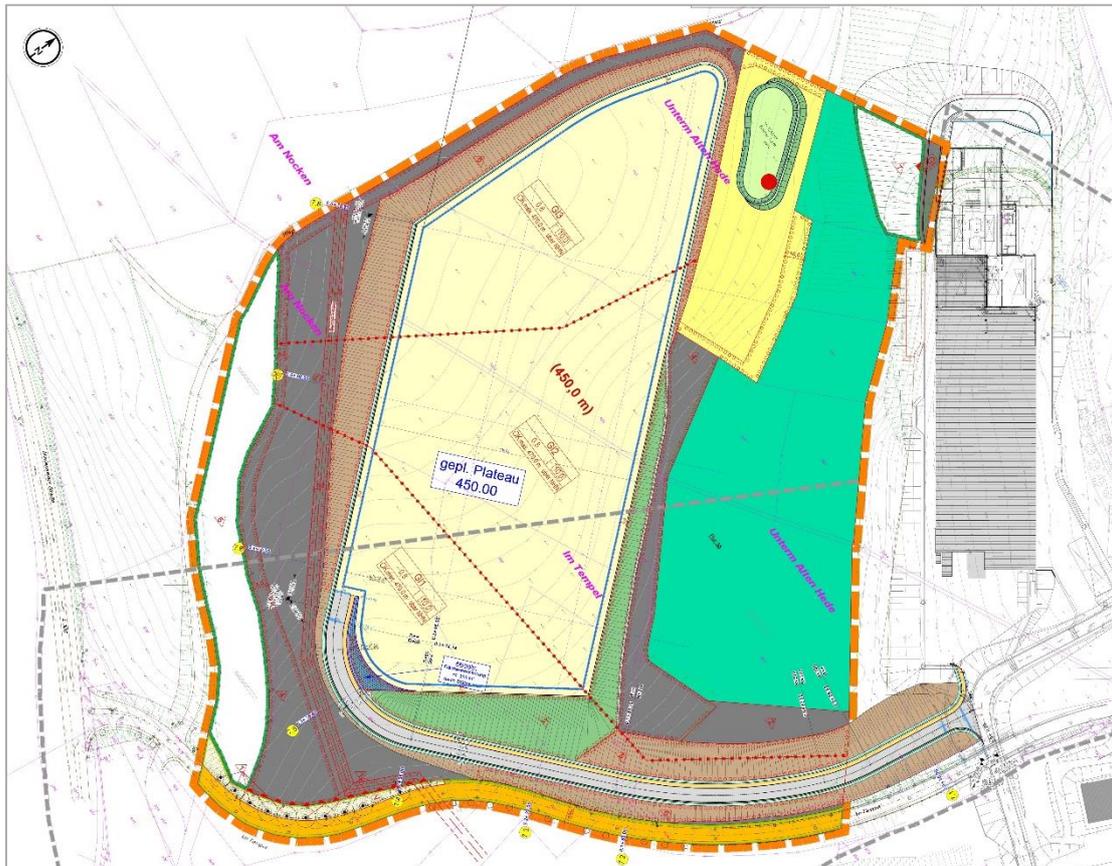


Abb. 4: Vorplanung Erschließung Bebauungsplan „Woeste II“ – Stand: 25.12.2022 (Quelle: Bramey Bünermann Ingenieure, Dortmund)

## 4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Im Tempel“ angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Regenwassers ist wegen der im Plangebiet vorhandenen Untergrundverhältnissen nicht möglich. Eine vorliegende gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im B-Plangebiet „An der Wöste“ kommt zu folgendem Ergebnis:<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH Pulsfort und Partner: Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser im B-Plangebiet „An der Wöste“ in Meinerzhagen, Wuppertal, 05.12.2022

„Aufgrund der vorliegenden topografischen und geologischen Verhältnisse sollte auf dem Grundstück kein Niederschlagswasser versickert werden, weil bei einer konzentrierten Einleitung von erheblichen Wassermengen an einer Stelle mit Schäden an der nordöstlich liegenden Böschung zu rechnen ist und der Untergrund keine ausreichend hohe Durchlässigkeit besitzt.“

Das Niederschlagswasser soll deshalb nach Behandlung / Vorklärung (Regenklärbecken) über ein Rückhaltebauwerk gedrosselt in den nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Templer Bach eingeleitet werden, der über die Stadtteiche im Volkspark in die Volme entwässert.

Die nach dem Erschließungskonzept favorisierte Variante platziert das Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Geltungsbereiches oberhalb der bewaldeten Hangkante (vgl. Abb. 4). Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den westlich der Bachverrohrung des Templer Bachs liegenden Grünbereich, der im angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Wöste“ durch Pflanzbindungen als Freiraum planungsrechtlich gesichert ist. Diese Grünfläche kann auch die Zwischenspeicherung der Notentlastungswassermengen aufnehmen und als Retentionsvolumen genutzt werden.

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken in den Templer Bach erfolgt über betriebseigene Flächen. Sie soll durch eine grundbuchliche Eintragung eines entsprechenden Leitungsrechts rechtlich gesichert werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Templer Bach ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Märkischen Kreises zur Erteilung einer Einleitungserlaubnis zu stellen.

Der Templer Bach ist im Betriebsgelände der Fa. Fuchs bis zu den Stadtteichen im Volkspark verrohrt. In diesem Abschnitt sind noch hydraulische Reserven vorhanden, die Stadtteiche sind aber hydraulisch ausgelastet. Aufgrund der Auslastung der Stadtteiche empfiehlt das Entwässerungskonzept (Vorplanung) eine Reduktion der anfallenden Wassermengen und eine Abflussverzögerung z.B. durch Fassaden- und Dachbegrünung (Abflussminderung mind. 50 %) und / oder die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Eine Abflussverzögerung ist auch durch Ableitung des Regenwassers über Mulden / Gräben möglich.

Da auch die Volme derzeit schon hydraulisch stark ausgelastet ist,<sup>7</sup> ist eine „wasserresiliente“ Planung für den Bebauungsplan geboten. Dies bedeutet, dass möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden sollte. Es soll nach der Realisierung der Bebauung im Plangebiet nicht mehr Wasser der Volme zugeführt werden als von der heute unbebauten Fläche im Plangebiet kommt.

Deshalb wird im Bebauungsplan-Entwurf eine ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche für die Regenrückhaltung im Plangebiet vorgehalten, um hier genügend Rückhaltevolumen und -reserven für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis bereitstellen zu können, damit es auch bei stärkeren Regenereignissen zu keiner planbedingten Überlastung der Vorflut (Hochwasser) unterhalb des Plangebietes kommt (s. Kap. 5.4). Zudem wird im Bebauungsplan eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt, was ebenfalls zur Rückhaltung bzw. Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers beiträgt und damit der Entlastung des Kanalnetzes und dem Hochwasserschutz dient.

Für die geplante innerbetriebliche Verkehrsanbindung an die bestehenden Betriebsflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes (s. Kap. 4.1) ist eine separate Rückhaltung erforderlich, da sie topografiebedingt nicht an das geplante Regenrückhaltebecken angeschlossen werden kann. Die Rückhaltung kann für diese Flächen ggf. unterirdisch erfolgen.

Eine detaillierte Dimensionierung und Ausgestaltung der erforderlichen Rückhalteeinrichtungen erfolgt im Zuge der weiteren Konkretisierung der Entwässerungsplanung für das Plangebiet.

### **4.3 Leitungsgebundene Infrastruktur**

Zur Anbindung der geplanten Erweiterungsfläche der Fa. Fuchs an das städtische Wasserversorgungsnetz soll eine neue Versorgungsleitung von dem Wohngebiet an der Höhenstraße aus zur Straße „Im Tempel“ gelegt und dann im sog. Ringschluss im nördlichen Bereich der Straße „Im Tempel“ wieder an das vorhandene Versorgungsnetz angebunden werden. Die neue Wasserversorgungsleitung soll im Abschnitt zwischen der

---

<sup>7</sup> Die Aufnahmefähigkeit der Volme wird im Rahmen eines zurzeit seitens der Stadt Meinerzhagen in Auftrag gegebenen Niederschlagswasser-Abfluss-Modells der Volme überprüft. In einem solchen Modell wird die hydraulische Belastung der Volme durch eine fiktive zusätzliche Beaufschlagung mit Regenwasser mit dem Zweck bewertet, Aussagen über die Auswirkungen einer zusätzlichen Einleitung in hydraulischer und stofflicher Sicht in Abhängigkeit von der Menge und der Beschaffenheit des Abflusses aus dem geplanten Siedlungsgebiet treffen zu können.

Höhenstraße und der Straße „Im Tempel“ neben der dort verlaufenden Ferngasleitung verlegt werden. Das Plangebiet kann dann an die neue Wasserversorgungsleitung angebunden werden, die am östlichen Rand der Erweiterungsfläche in der Straßentrasse „Im Tempel“ verlaufen wird. Dazu haben entsprechende Abstimmungen mit den Stadtwerken Meinerzhagen bereits stattgefunden.

Mit der geplanten Wasserversorgung ist davon auszugehen, dass durch die Stadtwerke Meinerzhagen ein Löschwasser - Grundschatz von 96 m<sup>3</sup> / h zur Verfügung gestellt werden kann. Darüber hinaus gehende Löschwassermengen stehen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung.

Die sonstige leitungsgebundene Versorgung der GI-Flächen im Plangebiet ist durch Anbindung an die im angrenzenden Betriebsgelände vorhandene leitungsgebundene Versorgungsinfrastruktur möglich.

Am südwestlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 verläuft eine Ferngasleistung. Ansonsten liegen keine weiteren Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches.

## **5 Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 werden als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet geeignete Erweiterungsflächen am bestehenden Betriebsstandort für das ansässige Industrieunternehmen Otto Fuchs KG anbieten zu können. Damit verbunden ist die Anforderung, dass auf den Erweiterungsflächen auch nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen angesiedelt werden können, die aufgrund ihres Emissionspotenzials auf Industriegebietsflächen angewiesen sind.

Der Immissionsschutzanspruch für die schutzbedürftige (Wohn)nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wird durch eine Feingliederung der innerhalb der GI-Gebietsflächen zulässigen Nutzungen und Betriebsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt,

Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 (Abstandserlass NRW) sichergestellt.

#### Gliederung der Industriegebietsflächen nach Abstandsklassen

Zum Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen wird das Plangebiet so gegliedert, dass die in den Industriegebietsflächen zulässigen Anlagen-/Betriebsarten einen ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden aufweisen. Durch die Zonierung der GI-Flächen mit Hilfe des Abstandserlasses NRW wird der Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) sichergestellt.

Die im Plangebiet festgesetzten GI-Flächen werden in Teilflächen gegliedert, für die jeweils die nicht zulässigen Anlagen getrennt festgesetzt werden. Dabei hängen die Festsetzungen von dem Abstand der Teilflächen zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen ab. Damit ist auch für die weiter entfernt liegenden Gebäude ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 sind:

- das südlich des Plangebietes auf der südlichen Seite der Marienheider Straße (L 306) gelegene Wohngebiet „An der Linde“, das im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 19 „Hohbüschen“ als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist; das nächstgelegene Wohnhaus „Auf der Linde 15 b“ hat einen Abstand von ca. 150 m zum südlichen Rand der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten GI-Fläche.
- das ca. 280 m südöstlich des Plangebietes liegende Wohngebiet „Höhenstraße / Otto-Fuchs-Straße“, für das kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt; es kann aufgrund seiner ausschließlich dem Wohnen dienenden Nutzungsstruktur – wie das Wohngebiet „Auf der Linde“ – als reines Wohngebiet (WR) eingestuft werden; die nächstgelegenen Wohnhäuser „Höhenstraße 17“ und „Otto-Fuchs-Straße 46“ haben einen Abstand von ca. 280 m zum östlichen Rand der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten GI-Fläche.

und

- das ca. 180 m westlich des Plangebietes im Außenbereich gelegene Wohnhaus „Eick 2“.

Im Außenbereich liegende Wohngebäude können bei der Beurteilung von Lärmimmissionen wie ein Mischgebiet betrachtet werden. Bei der Beurteilung möglicher

Geruchsimmissionen würden die Gebäude aber die gleichen Schutzanforderungen haben wie ein Wohngebiet. Deshalb sind die Abstandserfordernisse des Abstandserlasses NRW zu erfüllen. Gemäß Pkt. 2.2.2.5 des Abstandserlasses NRW können aber bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Mischgebieten andererseits bei mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten<sup>8</sup> die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden, da die Abstandsklassen zur Zonierung nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen.

Ausnahmsweise können Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen Anlagen entsprechen.

Die mit GI 1 bezeichnete Teilfläche hat fast überall einen Abstand zwischen 200 und 300 m zum nächstgelegenen Wohnhaus „Auf der Linde 15 b“ im reinen Wohngebiet (WR) sowie zu den Wohnhäusern „Höhenstr. 17“ und „Otto-Fuchs-Str. 46“. In der äußersten südlichen Spitze der Teilfläche GI 1, die weniger als 200 m Abstand zum Wohnhaus „Auf der Linde 15 b“ hat, können aufgrund der dort getroffenen Festsetzungen eines Leitungsrechts für die dort verlaufende Ferngasleitung (vgl. Kap. 5.6) und einer Anpflanzung (vgl. Kap. 5.7) keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen errichtet werden. Vor diesem Hintergrund sind innerhalb der Teilfläche GI 1 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 – 160) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007), die ein Abstandserfordernis von mehr als 200 m haben und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Gemäß § 31 (1) BauGB werden ausnahmsweise die in der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 – 160) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

Auf der mit GI 2 bezeichneten Teilfläche, die einen Abstand zwischen 300 und 500 m zu den nächstgelegenen Wohnhäusern „Auf der Linde 15 b“, „Höhenstr. 17“, „Otto-Fuchs-Str. 46“ und „Eick 2“ hat, sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – IV (Ifd. Nr. 1 – 80) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007)

---

<sup>8</sup> Mit (\*) sind die Betriebsarten in der Abstandsliste gekennzeichnet, deren Abstandserfordernis sich ausschließlich aus ihren Lärmimmissionen ergeben.

und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 – 80) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzelfallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen an den nächst gelegenen Wohnhäusern vermieden werden.

Die mit GI 3 bezeichnete Teilfläche hat einen Abstand zwischen 200 und 300 m zu dem im Außenbereich gelegenen Wohnhaus „Eick 2“. Dort sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 – 160) des Anhang 1 des Abstanderlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V soweit diese mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Zudem können gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise die in der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 – 160) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden (bspw. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen), dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten (gutachterlicher Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich).

#### GI-Gebietsfestsetzung am äußersten nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches

Die GI-Gebietsfestsetzung am äußersten nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Zuge der im Jahr 2019 baurechtlich genehmigten Erweiterung der angrenzenden Produktionshalle ein sehr kleiner Flächenanteil der Hallenumfahrt schon außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ liegt. Deshalb wird diese sehr kleine, für die erforderliche Hallenumfahrt bereits in Anspruch genommene Teilfläche im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“, wie die angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans als GI-Gebietsfläche, aber ohne

überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzt, um die dort bestehende neue Hallenumfahrt planungsrechtlich zu sichern.

#### Weitere Nutzungseinschränkungen

Auf den Industriegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO Einzelhandel ausgeschlossen. Dies begründet sich aus den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen, im Plangebiet Industriegebietsflächen als Erweiterungsflächen für den ansässigen Industriebetrieb Otto Fuchs KG zu entwickeln, mit der Möglichkeit dort auch Betriebe und Anlagen mit höherem Emissionspotenzial anzusiedeln. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde diesem Entwicklungsziel entgegenstehen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ liegt zudem außerhalb der im Einzelhandelskonzept für die Stadt Meinerzhagen festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte Darmcher Weg und Oststraße. Einzelhandelsansiedlungen an diesem außerhalb der Siedlungsbereiche gelegenen Standort würden tendenziell negative Auswirkungen auf die Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgung) und damit auf die Versorgungsstruktur in Meinerzhagen haben.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen im gesamten Plangebiet erfolgt, weil Wohnnutzungen der beabsichtigten Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben und Anlagen mit potenziell höherem Störgrad auf den GI-Flächen im Plangebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entgegenstehen würden.

Die beabsichtigte Entwicklung von Industriegebietsflächen zur Erweiterung des ansässigen Industriebetriebes begründet auch, dass die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO in den GI-Gebietsflächen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Aus städtebaulichen Gründen ist es zudem sinnvoller, solche Nutzungen in anderen, näher zu den Wohnsiedlungsbereichen liegenden Baugebieten des Stadtgebiets unterzubringen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), über die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) sowie über die Baumassenzahl (BMZ).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 mit 0,7 festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,7 wird der Orientierungswert für die Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 0,8 nicht ausgeschöpft. Dies ergibt sich zum einen aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet, die zur Realisierung einer GI-Nutzung eine Geländemodellierung erfordert, die die nutzbare Grundfläche durch entstehende Abgrabungs- und Aufschüttungsböschungen schon einschränkt. Zum anderen wird mit dieser Festsetzung die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und sonstige Umweltschutzgüter im Plangebiet begrenzt. Damit eröffnen sich zudem mehr Möglichkeiten, die geplanten gewerblich-industriellen Nutzungen durch Anpflanzungen innerhalb der GI-Flächen wirksam einzugrünen und dadurch die planbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren (s. dazu auch Kap. 5.9). Eine GRZ von 0,7 ermöglicht gleichzeitig eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung innerhalb der GI-Flächen.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Anforderungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (GH max.). Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze in m über Normalhöhen-null (NHN) bezieht sich auf die Oberkante eines Gebäudes (First bzw. Oberkante Attika bei Flachdach). Ziel der getroffenen Höhenfestsetzungen ist es, den Betrieben einen ausreichenden Spielraum bei der Ansiedlungsplanung entsprechend ihren funktionalen Anforderungen zu gewähren. Vor dem Hintergrund, dass im Änderungs- und Erweiterungsbereich Industrieflächen für den hier ansässigen Industriebetrieb Otto Fuchs KG entstehen sollen, werden die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen so getroffen, dass sie den baulichen Anforderungen von Industriebetrieben gerecht werden können.

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der vorhandenen Geländeneigung ein Höhenausgleich erforderlich, um größere Hallen und bauliche Anlagen für eine Industrienutzung errichten zu können. Das aktuelle Erschließungskonzept des Ingenieurbüros „Bramey Bünermann Ingenieure“, das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt, sieht die Errichtung eines Plateaus auf einem Geländeniveau

von 450,0 m ü. NHN vor. Dieses Höhenmaß wird als geplante Geländehöhe für das Hal-  
lenplateau in den Teilflächen GI 1, GI 2 und GI 3 als hinweisliche Darstellung in den Be-  
bauungsplan-Entwurf aufgenommen und ist der untere Bezugspunkt für die Bemessung  
der Höhe baulicher Anlagen. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit  
470,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei einem Bezugsmaß des geplanten Ge-  
ländeniveaus von 450,0 m ü. NHN einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 20,0 m.  
Damit wird auf den Industriegebietsflächen die Errichtung von bis zu 20 m hohen Ge-  
bäuden und Anlagen ermöglicht, was einerseits die Anforderungen des Industrieunter-  
nehmens berücksichtigt und andererseits die Auswirkungen der Planung auf das Orts-  
und Landschaftsbild im Auge behält. Um den Anforderungen eines Industrieunterneh-  
mens, das auch Anlagen betreibt, die unter die Regelungen des Bundes-  
Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) fallen, gerecht zu werden, ist ausnahmsweise ei-  
ne Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch masten-  
artige, technisch notwendige untergeordnete Bauteile und bauliche Anlagen, wie bspw.  
Schornsteine, Antennenmasten o. ä. zulässig. Sonstige erforderliche untergeordnete  
Bauteile und bauliche Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzug-  
schächte u.a.) dürfen die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen um maximal  
3,0 m überschreiten und müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäuderand zurück-  
treten.

Gleichzeitig erfolgt die Steuerung und Begrenzung der städtebaulichen Dichte durch die  
Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ). Sie gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je  
Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die in den GI-Gebieten festgesetzte BMZ  
von 10,0 schöpft die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO aus, so dass eine wirt-  
schaftliche Grundstücksausnutzung ermöglicht und zugleich die städtebauliche Verträglich-  
keit der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet wird. Mit der  
festgesetzten BMZ von 10,0 wird das zulässige Gebäudevolumen soweit begrenzt, dass  
die in den Baufeldern festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhen nicht über die ge-  
samte Fläche der Baufelder zu realisieren sind.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, weil dazu auf den festgesetzten In-  
dustriegebietsflächen kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein großes zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, das sich über das auf Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung vorgesehene Plateau innerhalb der festgesetzten GI-Flächen erstreckt. Die Baugrenze hält zu den Kanten der Anschüttungs- und Abgrabungsböschungen einen Abstand von 3,0 m, um ggf. erforderliche Gebäudeumfahrten gewährleisten zu können. Damit wird auf der vorgesehenen Plateaufläche, die nur etwa die Hälfte der festgesetzten GI-Flächen umfasst, eine möglichst große Flexibilität zur Errichtung von Gebäuden erreicht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der GI-Flächen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO betriebsnotwendige Nebenanlagen, wie bspw. Versorgungsanlagen (Strom) oder überdachte Lagerflächen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, sofern diese nicht durch Festsetzungen für Anpflanzungen oder Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB belegt sind. Das gleiche gilt für die Errichtung von Stellplätzen.

#### **5.4 Fläche für Versorgungsanlagen**

Ein für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags erforderliches Rückhaltebecken ist auf Grundlage des derzeit favorisierten Entwässerungskonzepts am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vor der Hangkante zu dem ca. 25 m tiefer liegenden bestehenden Betriebsgelände vorgesehen. Vor dem Hintergrund der hydraulisch bereits sehr stark ausgelasteten Volme und dem sich daraus ergebenden Erfordernis möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten (vgl. Kap. 4.2 Entwässerung), wird im Bebauungsplan eine ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Damit hält der Bebauungsplan-Entwurf eine große Fläche für die Regenrückhaltung im Plangebiet vor, um angesichts der voraussichtlich erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserrückhaltung hier genügend Rückhaltevolumen und -reserven bereitstellen zu können, damit es zu keiner Überlastung der Vorflut unterhalb des Plangebietes kommt. Eine detaillierte Dimensionierung und Ausgestaltung der erforderlichen Rückhalteeinrichtungen erfolgt im Zuge der Konkretisierung der Entwässerungsplanung.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die am südöstlichen Rand des Änderungs- und Erweiterungsbereiches verlaufende Haupteerschließungsstraße „Im Tempel“ wird in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächenfestsetzung umfasst auch eine als „Verkehrsrün“ festgesetzte Straßenböschung auf der nördlichen Straßenseite, die sich südöstlich an die Teilfläche GI 1 anschließt. In der Verkehrsrünfläche stehende Straßenbäume werden durch eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap. 5.9).

Im südlichen Abschnitt der Straße „Im Tempel“ wird zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies korrespondiert mit der planerischen Zielsetzung die dort vorhandenen Straßenbäume zu erhalten. Zudem soll damit erreicht werden, dass eine mögliche direkte Verkehrsanbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz einen größeren Abstand zu der nächstgelegenen Wohnbebauung „An der Linde“ südlich der Marienheider Straße hat und außerhalb des schlecht einsehbaren S-Kurvenbereichs nordöstlich des Knotenpunktes „Im Tempel / Marienheider Straße“ liegt.

## 5.6 Leitungsrechte

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft eine Ferngasleitung der Westnetz GmbH. Der von Bebauung freizuhalten Schutzstreifen der Leitung wird als eine mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Zudem verläuft am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine unterirdische 10-kV-Trasse die ebenfalls nicht überbaut werden darf. Auch diese Leitungstrasse wird durch ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers, das von Bebauung freizuhalten ist, planungsrechtlich gesichert.

## 5.7 Fläche für Wald

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wüste“ wird eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr.

18 b) BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus der am der am 26.08.2020 wirksam gewordenen 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meinerzhagen entwickelt, die einen großen Teil dieser Fläche als Waldfläche darstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Wald geht in ihrer Flächenausdehnung über die FNP-Darstellung hinaus. Mit dieser Festsetzung wird der größte Teil der in der steilen Hanglage am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden und mit Wald bestandenen Flächen, die nicht sinnvoll als Industriefläche genutzt werden können, planungsrechtlich als Waldflächen gesichert.

### **5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird der bestehende waldartige Gehölz- und Baumbestand entlang des dort verlaufenden landwirtschaftlichen Weges in den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ einbezogen und in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Dieser waldartige Gehölz- und Baumbestand bildet aufgrund seiner Breite von ca. 20 – 30 m und der Höhe der ausgewachsenen Bäume von bis zu 20 m einen wirksamen Sichtschutz für die geplanten baulichen Anlagen zum angrenzenden Landschaftsraum. Um die Funktionen dieses waldartigen Gehölz- und Baumbestandes in ihrem Bestand zu sichern, erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung dieser Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit einer zugehörigen textlichen Festsetzung, wonach der vorhandene Gehölz- und Baumbestand auf diesen Flächen zu pflegen und zu erhalten ist.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ wird auf einer sehr steilen Böschungfläche eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese steile Böschungfläche entstand im Zuge der Baumaßnahme für die im Jahr 2020 nordöstlich des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ errichtete Kombihalle, bei der tief in den Hang eingeschnitten wurde, um für die Errichtung der Kombihalle eine ebene Baufläche zu schaffen (vgl. Abb. 5). Diese im Geltungsbereich liegende steile Böschungfläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden, mit dem Ziel, dass sich auf dieser Fläche standortgerechte Gehölze entwickeln.

Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung für diese Fläche sichergestellt.



Abb. 5: Im Zuge der Baumaßnahme für die Kombihalle entstandene Böschung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“

## 5.9 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Das Plangebiet soll eine umfangreiche Eingrünung erhalten, um die Auswirkungen der geplanten GI-Erweiterungsflächen auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten. An den nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Rändern des Geltungsbereiches werden daher – zusätzlich zu dem in seinem Bestand zu sichernden waldartigen Gehölz- und Baumbestand am südwestlichen Rand (vgl. Kap. 5.8) – auf den GI-Flächen im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen überlagernd Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Durch Anpflanzung geeigneter hochwachsender Gehölze sol-

len die im Plangebiet entstehenden baulichen Anlagen dadurch zum angrenzenden Landschaftsraum optisch abgeschirmt werden.

Die gleiche Anpflanzfestsetzung erfolgt auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen der südwestlich an die festgesetzte Waldfläche angrenzenden GI-Flächen sowie am südöstlichen Rand der für die Regenrückhaltung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen. Dies soll dazu beitragen, dass die oberhalb des Hangs entstehenden baulichen Anlagen durch aufwachsende Gehölze immer mehr verdeckt werden, was die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild von Meinerzhagen reduzieren kann.

Darüber hinaus sollen die durch das im favorisierten Planungskonzept vorgesehene Plateau (vgl. Kap. 4.1) entstehenden Aufschüttungen / Böschungflächen im Südosten der überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden. Soweit möglich sollen auch auf diesen Flächen Sichtverschattungen durch geeignete Gehölzpflanzungen erzielt werden. Dazu werden im Südosten der überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

Auf den topografiebedingt zur Umsetzung des Planungskonzepts erforderlichen Abgrabungsböschungen, die im Wesentlichen am westlichen und südwestlichen Rand des geplanten Plateaus sowie beiderseits der im Hangeinschnitt geplanten inneren Verkehrserschließung am östlichen Rand des Geltungsbereichs entstehen werden, ist eine Begrünung durch Nassansaat mit einer geeigneten Saatgutmischung vorgesehen; anschließend sollen diese Flächen der natürlichen Sukzession überlassen werden mit dem Ziel, dass sich auf diesen Flächen standortgerechte Gehölze entwickeln. Dies wird durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen für diese Flächen sichergestellt.

Südöstlich der Teilfläche GI 1 werden die auf der nordwestlichen Seite der Straße „Im Tempel“ vorhandenen Straßenbäume durch eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Grünstruktur planungsrechtlich gesichert.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches unmittelbar an die bestehenden Betriebsflächen der Fa. Otto Fuchs anschließenden Flächen bilden als stark geneigte Hangfläche einen markanten Geländesprung von ca. 20 bis 25 Höhenmetern. Diese Flächen können aufgrund ihrer starken Hangneigung nicht zur Errichtung von Industrieanlagen genutzt werden. Sie sind derzeit von geschädigtem Waldbestand bewachsen, der nur wenig hö-

heren Baumbewuchs aufweist. Am südöstlichen Rand dieser Hangfläche soll die innere verkehrliche Erschließung parallel zur öffentlichen Straße „Im Tempel“ erfolgen. Dazu muss angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ein ca. 35 m breiter Streifen des Hangs in Anspruch genommen werden, der sich durch die Breite der Erschließungsstraße und die erforderlichen Böschungen für den Geländeeinschnitt ergibt. Auf daran angrenzenden Hangflächen, die nicht zur Erschließung benötigt werden, erfolgt die Festsetzung von „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b). Damit soll der dort schon vorhandene Bewuchs planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden.

#### Dachbegrünung:

Der Bebauungsplan trifft zudem eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen. Danach sind die im Plangebiet zulässigen Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magerstrataufgabe vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt. Bei der extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Ausnahmen von der bestehenden Dachbegrünungspflicht können bei Einrichtungen oder Einbauten für Belichtungszwecke oder für technisch notwendige Anlagen oder Aufbauten zugelassen werden.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Minderung des Eingriffs der Planung in Natur und Landschaft sowie der stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes.

Die Verdunstung (Evapotranspiration) auf den begrünten Dachflächen bewirkt Kühlungseffekte in den Gebäuden und der Umgebungsluft, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirkt. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes und dem Hochwasserschutz dient. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Regenwasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag. Den erhöhten Kosten der Realisierung einer Dachbegrünung stehen Kosteneinsparungen im Betrieb gegenüber. Kostenreduzierend wirken sich auch die durch die Dachbegrünung

hervorgerufene Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäude sowie ihre Schutzfunktion für die Dachhaut, die die Langlebigkeit der Dachabdeckung erhöht.

### **5.10 Solarenergienutzung auf Dachflächen**

Für Gebäude im Bereich der im Geltungsbereich festgesetzten Industriegebietsflächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass auf 70 % der neu entstehenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu installieren sind. Davon ausgenommen sind für Betrieb und Wartung der Photovoltaik-Anlagen erforderliche Sicherheits- und Funktionsflächen sowie von anderen notwendigen (gebäude)technischen Anlagen in Anspruch genommene Teile der Dachflächen.

Diese Festsetzung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und für die Umstellung auf die Nutzung erneuerbarer Energien (Energiewende). Durch einen hohen Anteil von gebäudegebundenen Solaranlagen wird die Inanspruchnahme von Freiflächen und Landschaft zur Solarenergiegewinnung geringgehalten und die Energie verbrauchsornah gewonnen. Den erhöhten Kosten der Installation von Solaranlagen stehen Kosteneinsparungen im Betrieb durch die Nutzung der gewonnenen Energie oder durch die Vergütung für die Einspeisung der gewonnenen Energie in das Stromnetz gegenüber.

Auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° ist zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik-Anlagen möglich und sinnvoll. Dachbegrünungen halten die Temperaturen auf dem Dach niedrig, wodurch sich die Leistung von Photovoltaikmodulen in Kombination mit Dachbegrünungen erhöht. Um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

### **5.11 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB (Gestalterische Festsetzungen)**

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften zur Gewährleistung der Umsetzung baugestalterischer Absichten übernommen. Demnach wird festgesetzt, dass in den festgesetzten GI-Gebieten Baukörper ausschließlich mit Flachdächern mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig sind. Mit den festgesetzten flach geneigten Dä-

chern lassen sich die auf den GI-Gebietsflächen errichteten Gebäude, in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung, besser in die umgebende Landschaft einfügen. Eine flächenhafte Dachbegrünung dient zudem der Minderung der stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes. Flachdächer ermöglichen darüber hinaus eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen, die die Leistung von Photovoltaikmodulen erhöht und damit durch den effizienten Einsatz regenerativer Energien zum Klimaschutz beiträgt.

Zudem werden Festsetzungen zur Ausgestaltung, Größe und Höhe von Werbeanlagen getroffen, um ihre Auswirkungen auf das umgebende Orts- und Landschaftsbild, auf die Verkehrssicherheit der umgebenden Hauptverkehrsstraßen sowie auf schützenswerte Umweltgüter in der Nachbarschaft der Gewerbe- und Industrieflächen zu begrenzen.

Für Werbeanlagen gelten demnach folgende Regelungen:

- Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht oberhalb der Trauflinie von Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtgröße von 5 Prozent der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Werbepylone sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind maximal in der Höhe von 6,0 m zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Bildern sowie wechselndem oder laufendem Licht (blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen) und Laserwerbung sind unzulässig.

## 6 Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil B der Begründung.

In dem von dem Fachplanungsbüro uventus GmbH erstellten Umweltbericht<sup>9</sup> werden planungsbedingt erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Geologie / Boden, Landschaft, sowie Sachgüter prognostiziert. Auch der Eingriff in Natur und Landschaft wird als erheblich qualifiziert. Die Eingriffe in die Lebensraumfunktion werden nach den Grundsätzen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert (vgl. Kap. 6.1 sowie Kap. 12 im Umweltbericht). Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden vor allem durch die Anpflanzung eines Gehölzstreifens entlang des Fußwegs zwischen der Otto-Fuchs-Straße und der Marienheider-Straße gemindert. Diese Maßnahme dient außerdem dem vorrangig forstrechtlich begründeten Ausgleich. Des Weiteren werden zu Kompensationszwecken rund 10,2 ha Kalamitätsflächen naturnah umgebaut. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von § 44 Abs. 1 BNatSchG ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu prognostizieren (vgl. Kap. 6.2 sowie Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

### 6.1 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

In den Umweltbericht wird die Eingriffsregelung integriert (vgl. Kap. 12 im Umweltbericht). Die mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 "An der Wöste" verbundene Überplanung des Geltungsbereichs bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Gemäß den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans von dem Fachplanungsbüro uventus eine Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2021) durchgeführt.

---

<sup>9</sup> Uventus GmbH: Begründung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ der Stadt Meinerzhagen - Teil B: Umweltbericht – Gladbeck, August 2023

Aus der erstellten naturschutzrechtlich begründeten Eingriffsbilanz, die auch die Eingriffe in schützenswerte Böden berücksichtigt, ergibt sich unter Einbezug der planinternen und im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (vgl. Kap. 5.8) sowie der planinternen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB (vgl. Kap. 5.9) eine Biotopwertdifferenz Wertpunkten nach LANUV (2021).

Für den Waldeingriff am Ostrand des Geltungsbereichs erfolgte ergänzend eine Bilanzierung nach den Anforderungen der Forstverwaltung NRW. Der Waldeingriff wird durch die vorgesehene Sichtschutzanpflanzung eines Gehölzstreifens entlang des Fußwegs zwischen der Otto-Fuchs-Straße und der Marienheider-Straße, die zukünftig als Waldfläche im forstrechtlichen Sinne gelten wird, ausgeglichen<sup>10</sup>. Da der Waldeingriff, der in der naturschutzfachlich nach LANUV (2021) ermittelten Eingriffsbilanz bereits enthalten war, nach forstrechtlichen Maßstäben bilanziert und kompensiert wird, ist von dem naturschutzfachlich ermittelten Bilanzdefizit von 227.844 Punkten das Defizit für den Waldeingriff in Höhe von 16.185 Punkten abzuziehen. Somit verbleibt ein zu kompensierendes Defizit in Höhe von 211.659 Punkten.

Der Kompensationsbedarf wird auf Grundlage eines mit der UNB abgestimmten Kompensationskonzeptes, das im Umweltbericht zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ dargelegt und erläutert ist (vgl. Kap. 12.4 im Umweltbericht), durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird ein Punktezugewinn von 215.211 Punkten erreicht, so dass das planextern zu kompensierende Defizit in Höhe von 211.659 Punkten vollständig kompensiert wird. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Meinerzhagen und dem durch die Planung begünstigten einzigen Grundstückseigentümer (Vorhabenträger Fa. Otto Fuchs) verbindlich geregelt und durch grundbuchrechtliche Einträge für die von den Kompensationsmaßnahmen betroffenen Grundstücke rechtlich abgesichert.

---

<sup>10</sup> Mit der auf Basis des forstrechtlichen Ansatzes ermittelten Aufforstungsfläche für den Waldeingriff würde sich nach LANUV (2021) ein Zugewinn von 21.372 Punkten ergeben, sodass das Defizit für den Waldeingriff in Höhe von 16.185 Punkten damit überkompensiert wird. Der überschüssige Anteil der Aufforstungsfläche, der nicht zur Kompensation des Waldeingriffs beansprucht wird, kann zur Kompensation des naturschutzrechtlich bilanzierten Defizits verwendet werden.

## 6.2 Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP). Vor diesem Hintergrund wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ durch das Fachbüro umentus GmbH erstellt.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung wurden faunistische Kartierungen durchgeführt. Der vorliegende Fachbeitrag stellt die Ergebnisse der faunistischen Erfassung sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung dar. Für nachgewiesene planungsrelevante Arten werden mögliche Konflikte durch das Vorhaben dargestellt. Es wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen hergeleitet.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meinerzhagen wurde eine Beanspruchung der Waldfläche, die der Haselmaus als Lebensraum dient, im nördlichen Teil des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung von 15.480 m<sup>2</sup> ermöglicht. Durch planerische Optimierungen konnte diese Flächenbeanspruchung im Zuge der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 auf 5.400 m<sup>2</sup> reduziert werden. Damit wird der Eingriff in den Haselmauslebensraum im Vergleich zur ursprünglichen Planung deutlich gemindert. Diese Reduzierung des Eingriffsumfangs in die Waldfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches kommt auch den überwiegend Baumquartiere nutzenden Fledermausarten sowie den an Gehölze gebundene Vogelarten zugute.

Da ein Großteil des Waldbestandes im Hangbereich nun erhalten werden kann und zudem eine ca. 7.700 m<sup>2</sup> große frühere Rodungsfläche am Nordrand durch natürliche Sukzession sich wieder als Wald entwickeln wird, kann aus gutachterlicher Sicht auf vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) für die Haselmaus verzichtet werden.

Zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen der Haselmaus nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG während der Bauphase dürfen Gehölzrodungen auf mit Wald bestandenen Flächen im nordöstlichen Hangbereich nicht während der Aufzuchtzeit der Jungen im

Sommer (Mai bis September) oder während des Winterschlafes (November bis Anfang April) stattfinden. Ein entsprechender Hinweis zum Schutz der Haselmaus wird in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

In Bezug auf Fledermäuse sind Rodungsarbeiten nach Möglichkeit im Herbst (Oktober bis November) durchzuführen, außerhalb der Wochenstubezeit und Überwinterungsphase der Tiere. Eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen ist dann deutlich geringer, da die Balzquartiere nicht mehr genutzt werden, die Tiere sich aber auch noch nicht im Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Unmittelbar vor den Rodungsarbeiten ist durch Kontrollen sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstandorten befinden. Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere in Baumhöhlen festgestellt werden, so ist abzuwarten, bis sich diese von selbst entfernen. Zur Minimierung von Störungen durch Licht sind der Gehölzstreifen und die direkte Umgebung gegenüber dem Eingriffsbereich durch Gehölze bzw. lichtundurchlässigen Zäune abzuschirmen. Um die Störung von fledermausökologisch relevanten Strukturen im Umfeld zu minimieren, sollte im Rahmen der Baugenehmigung ein fledermausorientiertes Beleuchtungskonzept umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise der Einsatz von LED-Leuchten mit Lichtfarben unter 3.000 Kelvin, die Vermeidung von Streulicht durch eine auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtete Beleuchtung, kein Anstrahlen von Gehölzen.

Um eine baubedingte Zerstörung von besetzten Nestern (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie Störungen von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und in diesem Zusammenhang auch eine Tötung von Individuen ("Tötungsverbot" nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, die Baufeldräumung, insbesondere den Rückschnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, die sich von Anfang März bis Ende September erstreckt, durchzuführen. Ist die Einhaltung der Frist nicht möglich, muss eine Ökologische Baubegleitung garantieren, dass keine Nester oder Horste zerstört werden bzw. keine Individuen zu Schaden kommen.

Unter Beachtung dieser Hinweise werden die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht verletzt. Eine Gefährdung der lokalen Population besteht dann nicht, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

### 6.3 Immissionsschutz

Um den Anforderungen des Immissionsschutzes für die schutzwürdigen Wohngebäude und -gebiete im Umfeld gerecht zu werden, werden die festgesetzten Industriegebietsflächen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW<sup>11</sup> gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt (vgl. Kap. 5.1). Die Bauflächen werden so in verschiedene Abstandszonen gegliedert, in denen Anlagen und Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad zulässig sind.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für gewerbliche Anlagen-geräusche ist zudem im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch die zu genehmigenden Anlagen an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden.

Zudem wurde ein textlicher Hinweis zur Beachtung der störfallrechtlichen Anforderungen bei einer möglichen Ansiedlung von Anlagen oder Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, einzuhalten. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.

### 6.4 Altlasten

Hinweise auf eventuelle Altlastenvorkommen im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ liegen nicht vor.

---

<sup>11</sup> RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3- 8804.25.1 v. 6.6.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

## 7 Kampfmittel

Eine auf Antrag der Stadt Meinerzhagen im Dezember 2019 durchgeführte Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg hat im Nordosten des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ einen Bombardierungsbereich ermittelt. Es wird empfohlen, im Bereich der Bombardierung die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren und die Anlage 1 TVV anzuwenden.

Zudem wird folgender allgemeine Hinweis gegeben: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender textlicher Hinweis zu Kampfmitteln aufgenommen.

## 8 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Wöste“ verlief gemäß dem Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan<sup>12</sup> die spätmittelalterliche „Bergische Eisenstraße und Heidenstraße“ (vgl. dazu Kap. 3.4), die einen Abschnitt der wichtigen Fernverbindungsstraße zwischen Köln und Leipzig bildete. Dort haben sich im Gelände vielfach Hohlwege, Hohlwegbündel und teilweise sogar Sperren erhalten. Jedoch sind innerhalb des Geltungsbereiches tatsächlich keine archäologisch relevanten Hohlwegreste oder Sperren erkennbar. In diesem Kulturlandschaftsbereich ist allgemein verstärkt mit bislang noch unbekanntem Bodendenkmälern zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich den Denkmalbehörden anzuzeigen ist.

---

<sup>12</sup> Vgl. Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Hrsg.): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regionalplanung – Regierungsbezirk Arnsberg – Märki-scher Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein, Münster 2016

Der LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe hat im Rahmen des Scoping-Verfahrens zur 12. Regionalplan-Änderung darauf hingewiesen, dass im Bereich „Im Tempel“ auf Laserscanbildern an zwei Stellen (am nordöstlichen sowie am südlichen Rand der Fläche) Spuren zu erkennen sind, die vermuten lassen, dass dort Bergbaurelikte liegen. Im Falle einer evtl. Bebauung dieser Stellen können demnach archäologische Maßnahmen erforderlich werden.

## 9 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>118.074 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Industriegebiet:	78.136 m <sup>2</sup>	66,2 %
(davon überbaubare Grundstücksfläche):	36.542 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche:	4.106 m <sup>2</sup>	3,5 %
(davon Verkehrsgrün):	870 m <sup>2</sup>	
Fläche für Ver- / Entsorgung (RRB):	7.078 m <sup>2</sup>	6,0 %
Fläche für Wald:	21.191 m <sup>2</sup>	17,9 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	7.563 m <sup>2</sup>	6,4 %

Dortmund, 05. März 2024