



<b>Fachbereich für Planen und Bauen</b>	<b>Sitzungsvorlage Nr. 12/2021</b>
Aktz: <b>60-61/11-34 B</b>	
Datum: <b>27.01.2021</b>	

Beratende Gremien:
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>
<b>Hauptausschuss</b>
<b>Gemeinderat</b>

öffentlich

nichtöffentlich (Schweigepflicht)

**Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Hülscheider Straße" / 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13 a Baugesetzbuch**  
**Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt und Rechtslage:**

Mit Vorlage Nr. 164/2020 hat der Gemeinderat am 21.12.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hülscheider Straße“ nebst Begründung nach §3(2) Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4(2) Baugesetzbuch beschlossen. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschl. 03.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand ebenfalls in der Zeit vom 04.01. bis einschließlich 03.02.2021 statt.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zu dem Entwurf abgegeben werden.

Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit gem. §3 (2) Baugesetzbuch abgegeben.

In der folgenden Tabelle sind die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB aufgeführt.

Die Stellungnahmen werden in der Sitzung einzeln verlesen. Bei den lfd. Nr. 3.2, 4.1, 5.1, 7.1, 7.2 und 7.3 sind separate Kenntnisnahmen erforderlich.

Ifd. Nr.	Einwender; Art und Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Stadt Halver Von-Vincke-Straße 26 58553 Halver  Schreiben vom 04.01.2021	1.1	Von der Stadt wahrzunehmende öffentliche Belange werden nicht nachteilig berührt. Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hülscheider Straße“ werden keine Anregungen gemacht.	Keine Abwägung erforderlich.
2	Ruhrverband Böddinghauser Weg 55 58840 Plettenberg  Schreiben vom 08.01.2021	2.1	gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hülscheider Straße“ bestehen unsererseits aus abwassertechnischer Sicht keine Anregungen oder Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.
3	Enervie Vernetzt GmbH Lennestraße 2 58507 Lüdenscheid  Schreiben vom 13.01.2021	3.1	gegen die 1. Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
		3.2	Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet bzw. darin unterhalten wir zahlreiche Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser und Strom. Um den Umfang und die Dimensionierung für ein Versorgungskonzept festlegen zu können, benötigen wir frühzeitig Leistungsangaben.  Neue Baumstandorte in der Nähe unserer Versorgungsleitungen sind mit uns abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Stellungnahme ist nicht unmittelbar Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes. Es ist auf Ebene des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen bereits planungsrechtlich oder über Baulasten gesichert sind. Die vorhandenen Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Vor Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine erneute Leitungsabfrage gestellt und der Versorgungsträger frühzeitig an den Planungen beteiligt. Die Stellungnahme wird zur weiteren Berücksichtigung an den Investor weitergeleitet.
4	LWL-Archäologie Westfalen In der Wüste 4 57462 Olpe  Schreiben vom 18.01.2021	4.1	für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns. Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Hinweis „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler...“. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW enthalten.
5	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Postfach 44025 Dortmund  Schreiben vom 22.01.2021	5.1	aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise:  Der Planbereich liegt über einem vormals auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzter Eigentümer nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar ist. Ein eventuell vorhandener Rechtsnachfolger des letzten Bergwerksfeldeigentümers ist hier nicht bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Kenntnisse zum Bergbau redaktionell ergänzt. Bergbaulich bedingte Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

			<p>Daher teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen kein im Planbereich umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Planvorhaben.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (<a href="http://www.bra.nrw.de">www.bra.nrw.de</a>) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.</p>	
6	<p>Landwirtschaftskammer NRW Kreisstelle Märkischer Kreis/Ennepe-Ruhr Platanenallee 56 59425 Unna</p> <p>Schreiben vom 25.01.2021</p>	6.1	<p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	Keine Abwägung erforderlich
7	<p>Märkischer Kreis Heedfelder Straße 45 58509 Lüdenscheid</p> <p>Schreiben vom 26.01.2021</p>	7.1	<p><u>Stellungnahme FD 45 Untere Wasserbehörde</u> Zur geplanten Änderung des o.g. Bebauungsplanes weise ich darauf hin, dass die Anlagen zur Versickerung von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist nicht unmittelbar Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes. Es ist auf Ebene des Bebauungsplanes davon</p>

			<p>Niederschlagswasser an die gesamte befestigte Fläche angepasst werden muss.</p>	<p>auszugehen, dass die Entwässerung des Plangebietes entsprechend des heutigen Bestandes bereits grundsätzlich gesichert ist. Eine Änderung hinsichtlich der Versiegelungsrate (in Form von einer Anpassung der Grundflächenzahl) wurde nicht durchgeführt, sodass davon ausgegangen wird, dass auch die künftige Versiegelungsrate des Plangebietes über die bestehenden Entwässerungsanlagen abgedeckt ist. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen (z.B. Änderungsanträge) sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Untere Wasserbehörde wird frühzeitig in die entsprechenden Planungen eingebunden.</p>
		7.2	<p><u>Stellungnahme Sgb 441 Untere Naturschutzbehörde</u> Durch die Überplanung bereits bebauter, bzw. bebaubarer Fläche entstehen keine erheblichen zusätzlichen Konflikte.</p> <p>Im Rahmen der Änderung des Planes sollte jedoch die Gelegenheit genutzt werden, neu entstehende Gebäude hinsichtlich der Erzeugung regenerativer Energie (z.B. PV-Anlage) und Klimaneutralität (z. B. extensive Dachbegrünung) zukunftsfähig auszurichten. Dies wäre eine konkrete Gelegenheit die in der Gemeinde formulierten Klimaziele zu erreichen.</p> <p>Ebenso sollte die Gelegenheit genutzt werden hochstämmige Bäume (Schatten) in den Böschungsbereichen zu pflanzen und zu erhalten. Sehr sinnvoll wäre es zusätzlich hochstämmige Laubbäume in die vorhandene große Parkplatzfläche zu integrieren, um auch auf dieser Fläche für Klimaausgleich zu sorgen. Regenwasserspeicherung könnte für eine Bewässerung der Bäume im Bedarfsfall sorgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die flächendeckende Versorgung der Ortsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig zu stärken und die zukunftsgerichtete Modernisierung des Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich vorzubereiten. Zur Erreichung dieser Ziele ist insgesamt eine städtebaulich vertretbare Flexibilisierung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Damit geht auch einher, dass z.B. im Hinblick auf die verkehrlichen Zusammenhänge ausreichende Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs berücksichtigt werden sollen und weitere planungsrechtliche Schranken des Bebauungsplanes zu keiner Reduzierung der Stellplatzanzahl führen soll.</p> <p>So setzt der rechtskräftige Bebauungsplan bereits grünordnerische Maßnahmen fest. Auch hat der Investor sich bereits verpflichtet, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen, Betonkernaktivierung) umzusetzen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird eine Freianlagenplanung zur Parkplatzgestaltung erarbeitet werden.</p> <p>Zudem wird in Anerkennung des § 8 BauO NRW und weiterer Fachgesetze (u.a. Gebäudeenergiegesetz) daher insgesamt auf eine zwingende Festsetzung von zusätzlichen Anpflanzgeboten oder zur Nutzung regenerativer Energien verzichtet. Der Bebauungsplan verhindert die Umsetzung dieser Maßnahmen aber ausdrücklich nicht.</p> <p>Die Regenwasserspeicherung und -wiedernutzung innerhalb des Plangebietes hat dagegen aus Sicht der Gemeinde Schalksmühle keine bodenrechtliche bzw. keine unmittelbare umweltrechtliche</p>

				Relevanz. Die im Plangebiet anfallenden Niederschläge werden, wie bereits im Bestand, gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah zur Versickerung gebracht und so dem natürlichen Boden-Wasser-Haushalt wieder zugeführt.
		7.3	Den Ausführungen unter Kap. 7.4 (Schutzgut Tiere und Pflanzen) hinsichtlich § 44 und § 39 BNatSchG kann von hier gefolgt werden. Die Umsetzung ist entsprechend sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist nicht unmittelbar Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Umsetzung bzw. Einhaltung des Tötungsverbots und der einzuhaltenden Rodungszeiten gemäß § 44 und § 39 BNatSchG ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.
		7.4	Darüber hinaus liegen von andere Fachdiensten des Märkischen Kreises keine Anregungen vor.	Keine Abwägung erforderlich
8	Landesbetrieb Wald und Holz Regionalforstamt Märkisches Sauerland Parkstraße 42 58509 Lüdenscheid  Schreiben vom 27.01.2021	8.1	gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hülscheider Straße“ bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken, da kein Wald betroffen ist.	Keine Abwägung erforderlich.
9	Südwestfälische Industrie- und Handelskammer Bahnhofstraße 18 58095 Hagen  Schreiben vom 02.02.2021	9.1	Anregungen zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen nicht.	Keine Abwägung erforderlich.

Damit kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hülscheider Straße“ gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung nebst Begründung beschlossen werden. Die Plandarstellung nebst Begründung sind als Anlage beigefügt.

Bezogen auf den Flächennutzungsplan weicht die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans hinsichtlich der maximal möglichen Verkaufsfläche ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan daher im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

### **Beschlussvorschlag:**

Die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hülscheider Straße“ nebst Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

Darüber hinaus beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung mit der in der Vorlage dargestellten Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schalksmühle.