Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Stadtplanung
AZ: 51.10.00-2023/000010

VORLAGE
mit 9 Anlage(n)

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
16.04.2026	**3023/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen	28.04.2026						
Rat	20.05.2026						

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bezug:

3027/2023 vom 15.08.2023
3031/2025 vom 06.05.2025
3039/2025 vom 17.06.2025
3039/2025 1. Ergänzung vom 17.06.2025
3056/2025 vom 25.11.2025
3007/2026 vom 20.01.2026

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen schlägt dem Rat der Stadt Lennestadt vor,

1. über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ wie in der Anlage 7 dargestellt zu beschließen.

2. über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ wie in der Anlage 8 dargestellt zu beschließen.

3. über die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ wie in der Anlage 9 dargestellt zu beschließen.

. . .

4. aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und in Verbindung mit § 7 und § 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, den in der Anlage 1 beigefügten Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ einschließlich der Festsetzungen nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) mit der in Anlage 2 beigefügten Begründung inkl. des in Anlage 3 beigefügten Umweltberichts zu beschließen und die zugehörigen Erläuterungen und Gutachten in den Anlagen 4 bis 6 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Rat der Stadt Lennestadt beschließt,

1. über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ wie in der Anlage 7 dargestellt.

2. über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ wie in der Anlage 8 dargestellt.

3. über die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ wie in der Anlage 9 dargestellt.

4. aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und in Verbindung mit § 7 und § 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, den in der Anlage 1 beigefügten Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ einschließlich der Festsetzungen nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) mit der in Anlage 2 beigefügten Begründung inkl. des in Anlage 3 beigefügten Umweltberichts und nimmt die zugehörigen Erläuterungen und Gutachten in den Anlagen 4 bis 6 zur Kenntnis.

Sachdarstellung:

Die Firma Tracto-Technik betreibt an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Produktionsstätten für Maschinen und Geräte zur grabenlosen Verlegung von Rohren und Kabeln. Im Zuge der betrieblichen Entwicklung ist die Erweiterung der Verwaltungs- und Produktionsstätten am Betriebsstandort südlich der Winterberger Straße in Saalhausen geplant.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Vorhabenträger hat hierzu am 21.07.2023 einen entsprechenden Antrag auf Verfahrenseinleitung gestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ wurde durch den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen am 15.08.2023 (Vorlage 3027/2023) gefasst.

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 21, 22, 23, 26, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 86, 120, 131, 132, 134, 172, 173, 178, 179, 180 und 181 in der Gemarkung Saalhausen, Flur 16. Die Fläche beläuft sich auf 39.662 m². Zentral sowie im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich die bestehenden Gewerbehallen mit einzelnen Gebäudeteilen, die der Verwaltung dienen.

. . .

Der nördliche Teil war bis vor einigen Jahren mit einem Sägewerk bebaut und liegt aktuell brach, der östliche Teil ist aktuell unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Der genaue Flächenumfang ist in der Planzeichnung in Anlage 1 dargestellt.

Inhalt und Auswirkungen der Planung (Zusammenfassung)

Inhalt des Bebauungsplans sind u. A. die Festsetzung eines Gewerbegebiets, von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, einer gestaffelten maximalen Gebäudehöhe zwischen rd. 12 m in den an die Wohnbebauung angrenzenden Bereichen, rd. 16 m entlang der Winterberger Straße und rd. 20 m in den von der umgebenden Bebauung abgewandten Grundstücksbereichen (jeweils bezogen auf das aktuelle Geländeniveau), einer Grundflächenzahl bis 0,8, einer Baumassenzahl von 10 und einer abweichenden Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise, aber mit Gebäudelängen über 50 m).
Weitere Festsetzungen betreffen Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen, die Herstellung von Grünflächen und weiteren Anpflanzungen, umweltbezogene Vermeidungsmaßnahmen, Belange der Wasserwirtschaft, die Sicherung von Leitungslagen, sowie besondere Anforderungen an den Immissionsschutz.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden ergänzt um Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung NRW (BauO NRW) zur Gestaltung der Dächer und zu Werbeanlagen.

Einzelne planungs- und bauordnungsrechtliche Anforderungen des Immissionsschutzes und der Löschwasserversorgung werden ergänzend im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Ergänzend wird eine externe Fläche mit Bindungen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Umsetzung ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Der weitere Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten über das Ökokonto des Kreis Olpe, die Untere Naturschutzbehörde stellt hierüber eine entsprechen Bescheinigung aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, biologische Vielfalt, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaft ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Die Gesamtplanung ist in den Anlagen 1 bis 6 beigefügt.

Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren gemäß §§ 2ff Baugesetzbuch (BauGB). Mit der Erstellung der Unterlagen wurden durch den Vorhabenträger externe Büros beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13.05.2024 bis 21.06.2024. Hierbei sind fünf Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.05.2024 mit Fristsetzung bis zum 21.06.2024. Hierbei wurden 14 Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf Belange der Landwirtschaft, Immissionsschutz, Klima- und Umweltschutz, Wasserrecht, Bodenschutz, Leitungslagen, Erschließung, Ortsbild, Gebäudehöhen, Wohnverhältnisse und Wertminderung von Grundstücken. Es wird empfohlen, die Stellungnahmen wie in Anlage 7 beigefügt zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde dem Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen in der Sitzung am 06.05.2025 (Vorlage 3031/2025) zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss vorgelegt.

. . .

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde aufgrund erheblicher Bedenken am Vorhaben nicht gefasst. Der Vorhabenträger wurde aufgefordert, den Entwurf zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Nach Beratung und Beschlussfassung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen vom 17.06.2025 (Vorlage 3039/2025 bzw. 1. Ergänzung hierzu) erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 28.06.2025 bis 15.08.2025. Hierbei sind sieben Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2025 mit einer Fristsetzung bis zum 15.08.2025. Hierbei wurden 12 Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen sind thematisch nahezu identisch zum vorherigen Verfahrensschritt. Es wird empfohlen, die Stellungnahmen wie in Anlage 8 beigefügt zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen sowie Anpassungen am Bebauungsplan war die Durchführung einer erneuten Offenlage erforderlich. Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans wurde dem Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen in der Sitzung am 25.11.2025 (Vorlage 3056/2025) zum erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss vorgelegt. Der Beschluss wurde aufgrund weiterhin bestehender Bedenken am Vorhaben nicht gefasst. Der Bürgermeister wurde beauftragt, mit dem Vorhabenträger Gespräche über Anpassungen der Planinhalte sowie des Verfahrens zu führen.

Als Ergebnis dieser Gespräche wurde durch den Vorhabenträger ein angepasster Entwurf vorgelegt. Nach erneuter Beratung und Beschlussfassung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen vom 20.01.2026 (Vorlage 3007/2026) erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 04.02.2026 bis 17.03.2026. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2026 mit einer Fristsetzung bis zum 17.03.2026. Hierbei wurden 13 Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen beziehen sich – abweichend von den vorherigen Verfahrensschritten – im Wesentlichen auf Belange der Landwirtschaft, Immissionsschutz, Klima- und Umweltschutz, Wasserrecht, Bodenschutz und Leitungslagen; während zu den Themen Ortsbild, Gebäudehöhen, Wohnverhältnisse und Wertminderung von Grundstücken keine Stellungnahmen mehr vorgebracht wurden. Es wird empfohlen, die Stellungnahmen wie in Anlage 9 beigefügt zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Die wesentliche Berücksichtigung der Stellungnahmen (sowie entsprechender Hinweise des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen vom 06.05.2025, Protokoll zur Vorlage 3031/2025; 17.06.2025, Protokoll zur Vorlage 3039/2025; 25.11.2025, Protokoll zur Vorlage 3056/2025) ergibt sich in den zulässigen Gebäudehöhen, welche im Laufe des Verfahrens als Höhenstaffelung mit rd. 12 m zu den angrenzenden Wohnhäusern, rd, 14 m im Hinterland der Wohnhäuser, rd. 16 m entlang der Winterberger Straße und rd. 21 m im von der Umgebungsbebauung abgewandten südwestlichen Bereich (bezogen auf das aktuelle Geländeniveau) berücksichtigt wurden. Weitere wesentliche Berücksichtigungen ergeben sich im Immissionsschutz sowie in Festlegungen zur Begrünung.

Weiteres Verfahren

Zum Abschluss des Verfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) gegeneinander und untereinander abzuwägen und der Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung zu beschließen

Der Nachweis über den Erwerb der Ökopunkte über das Ökokonto des Kreis Olpe liegt zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage noch nicht vor. Die Verwaltung wird in der Sitzung darüber informieren, ob dies zwischenzeitig der Fall ist. Der Satzungsbeschluss kann nur erfolgen, wenn der Nachweis bis zu diesem Zeitpunkt vorliegt.

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Der Beschluss hat keine unmittelbare haushaltsrechtliche Relevanz.	
☐	Durch den Beschluss entstehen	
	☐	Auszahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Aufwendungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung. Produkt-/Auftragssachkonto: Haushaltsansatz:
	☐	Mittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden. Betrag: Deckungsvorschlag:
	☐	Einzahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Erträge im Haushaltsjahr in Höhe von
☐	Durch den Beschluss entstehen stellenplanmäßige Auswirkungen.	

In Vertretung



Schürheck
Beigeordneter

Anlage(n):

(1) Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
(2) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
(3) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
(4) Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
(5) Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
(6) Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
(7) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
(8) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“
(9) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“

Hinweis zu den Anlagen

Im Vergleich zum Planstand zur Vorlage 3007/2026 haben sich in den Anlagen folgende Änderungen ergeben:

– *Anlage 1: Redaktionelle Ergänzungen / Konkretisierungen zu Pflanzmaßnahmen (Kap. I.5), Kompensationsmaßnahmen (Kap. I.7), Anlagenlärm (Kap. I.10): Ergänzung von Hinweisen zur bodenkundlichen Baubegleitung, zur Bodenentsorgung, zur Löschwasserversorgung, zum Monitoring und zur Niederschlagswasserentsorgung (Kap. V); Fortschreibung des Liegenschaftskatasters; redaktionelle Anpassungen und Fortschreibung.*
– *Anlage 2: Redaktionelle Ergänzungen / Konkretisierungen zu den Änderungen in der Planzeichnung (vgl. Hinweise zu Anlage 1); Fortschreibung des Liegenschaftskatasters; redaktionelle Anpassungen und Fortschreibung.*
– *Anlage 3: redaktionelle Anpassung und Fortschreibung.*
– *Anlage 4: redaktionelle Anpassung und Fortschreibung.*
– *Anlage 7: Fortschreibung der Abwägungsvorschläge entsprechend der Planänderungen, redaktionelle Anpassungen.*
– *Anlage 8: Fortschreibung der Abwägungsvorschläge entsprechend der Planänderungen, redaktionelle Anpassungen*

. . .

Bei Anlage 9 handelt es sich um neu erstellte Unterlagen zum Verfahren. Im Übrigen sind die Unterlagen unverändert.
Bindend für den Beschluss sind allein die dieser Vorlage beigefügten Anlagen!