Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Stadtplanung
AZ: 51.10.00-2024/000090

VORLAGE
mit 7 Anlage(n)

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
14.04.2026	**3021/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen	28.04.2026	4.					
Rat	20.05.2026						

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 „Meggen – LennePark“
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bezug:

3035/2024 vom 03.12.2024
3035/2025 vom 17.06.2025
3003/2026 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. 194 „Meggen - Lennepark“ wie in der Anlage 5 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. 194 „Meggen - Lennepark“ wie in der Anlage 6 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. 194 „Meggen - Lennepark“ wie in der Anlage 7 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. 194 „Meggen - Lennepark“ 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 Anlage 4 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. 194 „Meggen - Lennepark“ wie in der Anlage 5 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. 194 „Meggen - Lennepark“ wie in der Anlage 6 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. 194 „Meggen - Lennepark“ wie in der Anlage 7 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. 194 „Meggen - Lennepark“ 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 Anlage 4 zur Kenntnis.

Sachdarstellung:

Die die.bau.mv GmbH, ein inhabergeführter Projektentwickler und Bestandshalter mit Niederlassungen in Schwerin, Hamburg und Düsseldorf, beabsichtigt die Errichtung der Wohnanlage „LennePark“ im Bereich Eiling / An der Kahle in Meggen. Das Bebauungskonzept sieht vier terrassenförmigen Wohngebäuden mit je zwei Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsgebäude mit Tiefgarage vor und wurde im Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen am 03.12.2024 (Vorlage 3035/2024) vorgestellt.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Vorhabenträger hat hierzu am 29.10.2024 einen entsprechenden Antrag auf Verfahrenseinleitung gestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 194 „Meggen – LennePark“ wurde durch den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen am 03.12.2024 (Vorlage 3035/2024) gefasst.

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 572, 636, 637, 638, (tlw.) 707, 708 und 1159 in der Gemarkung Elspe, Flur 22. Die Fläche beläuft sich auf 9.367 m² und ist aktuell mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. 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 Allgemeinen Wohngebiets, von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 10 m (bezogen auf das aktuelle Geländeniveau), einer maximal zweigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl bis 0,4, einer Geschossflächenzahl bis 0,8 und einer offenen Bauweise.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden ergänzt um Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung NRW (BauO NRW) zur Gestaltung von Dächern als Gründach, Fassaden, Grünflächen und Einfriedungen, zur Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe auf 5 m (bezogen auf das aktuelle Geländeniveau) sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Der angrenzende Wald wird als Waldsaum gesichert. Für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Waldflächen ist ein qualitativer Waldausgleich zu erbringen. Die Umsetzung ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gehen keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter aus. Für das Schutzgut Tiere ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen. Hierzu wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Die Gesamtplanung ist in den Anlagen 1 bis 4 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 17.03.2025 bis 25.04.2025. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2025 mit Fristsetzung bis zum 25.04.2025. Hierbei wurden 13 Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf Waldausgleich und Umweltschutz, Entwässerung, Klimaschutz, Bodendenkmalschutz, Bergbau und Leitungsanbindungen. Es wird empfohlen, die Stellungnahmen wie in Anlage 5 beigefügt zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Nach Beratung und Beschlussfassung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen vom 17.06.2025 (Vorlage 3035/2025) erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 28.06.2025 bis 02.08.2025. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2025 mit einer Fristsetzung bis zum 02.08.2025. Hierbei wurden 11 Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen sind thematisch nahezu identisch zum vorherigen Verfahrensschritt. Es wird empfohlen, die Stellungnahmen wie in Anlage 6 beigefügt zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange war aufgrund einer geänderten Hochbauplanung eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderungen betreffen die Bauweise und die Gebäudehöhen im südöstlichen Baufenster. Weiterhin wurde die Lage der externen Ausgleichsflächen (Waldausgleich) angepasst.

Nach erneuter Beratung und Beschlussfassung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen vom 20.01.2026 (Vorlage 3003/2026) erfolgte die erneute (beschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 04.02.2026 bis 10.03.2026. 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 10.03.2026. Hierbei wurden 11 Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen sind thematisch nahezu identisch zu den vorherigen Verfahrensschritten. Es wird empfohlen, die Stellungnahmen wie in Anlage 7 beigefügt zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Weiteres Verfahren

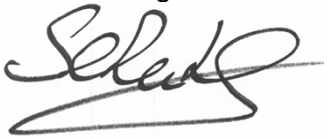
Zum Abschluss des Verfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) gegeneinander und untereinander abzuwägen und der Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung zu beschließen.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag 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 öffentlich-rechtliche Vertrag 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. 194 „Meggen – LennePark“
(2) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 194 „Meggen – LennePark“
(3) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 194 „Meggen – LennePark“
(4) Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 194 „Meggen – LennePark“
(5) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 194 „Meggen – LennePark“
(6) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 194 „Meggen – LennePark“
(7) Abwägungsvorschläge der Stellungnahmen der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 194 „Meggen – LennePark“