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

VORLAGE
mit 7 Anlage(n)

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
08.01.2026	**3007/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen	20.01.2026						

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 „Saalhausen - Tracto-Technik“
hier: Wiederholung des erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

1. nimmt die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 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“ sowie die Ausführungen über die Berücksichtigung der Anregungen (Anlage 7) zur Kenntnis.

2. beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ (Anlagen 1 bis 6) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung:

Die Firma Tracto-Technik betreibt an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Produktionsstätten für Maschinen und Geräte zur grabenlosen Verlegung von Rohren und Kabeln. Am 21.07.2023 wurde beantragt, für die zukünftige Entwicklung des Betriebsstandorts südlich der Winterberger Straße in Saalhausen Planungsrecht zu schaffen.

Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ erforderlich.

. . .

Aufstellungsbeschluss:

In der Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen am 31.05.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“ gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13.05.2024 bis 21.06.2024. Es sind fünf Stellungnahmen eingegangen.

Hierbei wurden erhebliche Bedenken (Gebäudehöhen, Schall, Verschattung, Nachbarschutz, …) vorgetragen.

Beteiligung der Behörden:

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 13.05.2024 mit Fristsetzung bis zum 21.06.2024. Es wurden Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegeben:

- Westnetz, Spezialservice Gas
- Straßen NRW
- Stadt Lennestadt, Umweltschutzbeauftragter
- Landwirtschaftskammer
- Westnetz, Regionalzentrum Sieg
- LWL Archäologie, Außenstelle Olpe
- Vodafone
- Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33
- Ruhrverband
- Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53
- Stadt Lennestadt, Klimaschutzmanagerin
- Kreis Olpe, Fachdienst Umwelt
- IHK Siegen
- Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Auch hierbei wurden Bedenken vorgetragen.

Entwurfs- und Offenlagebeschluss:

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

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde nicht gefasst. Der Vorhabenträger wurde aufgefordert, den Entwurf zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Auf Grundlage eines angepassten Entwurfs hat der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen in seiner Sitzung vom 17.06.2025 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst.

Offenlage:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 28.06.2025 bis 15.08.2025. Es sind sieben Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2025 mit Fristsetzung bis zum 15.08.2025. Es wurden Stellungnahmen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegeben:

. . .

- Westnetz, Regionalzentrum Sieg
- Westnetz, Spezialservice Gas
- Stadt Lennestadt, Umweltschutzbeauftragter
- Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33
- Stadt Lennestadt, Klimaschutzmanagerin
- Landwirtschaftskammer
- Ruhrverband
- Vodafone West
- Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53
- Straßen NRW
- IHK Siegen
- Kreis Olpe, Fachdienst Umwelt

Im Rahmen der Offenlage wurden weiterhin erhebliche Bedenken (Gebäudehöhen, Schall, Verschattung, Nachbarschutz, Löschwasser, Hochwasser, Artenschutz, Naturschutz, …) sowohl seitens der Behörden und TöB als auch der Öffentlichkeit vorgetragen. Diese sind in weiten Teilen mit der frühzeitigen Beteiligung deckungsgleich bzw. die dort vorgetragenen Bedenken wurden aufgrund der zwischenzeitig vorliegenden Gutachten weiter konkretisieren.

Aufgrund der teils sehr umfangreichen und inhaltlich differenzierten Stellungnahmen erfolgte die Prüfung und Formulierung der vorläufigen Abwägungsvorschläge sowie die Fortschreibung der weiteren Verfahrensunterlagen unter Beteiligung eines Fachanwalts.

Änderung der Planung und erneute Offenlage:

Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist eine erneute Offenlage durchzuführen. Die bezüglich einzelnen inhaltlichen Aussagen und Festsetzungen angepasste Entwurf sowie der Entwurf der Abwägungsvorschläge wurde dem Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen in der Sitzung am 25.11.2025 zum erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss vorgelegt.

Der erneute Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde nicht gefasst. Der Bürgermeister wurde beauftragt, mit dem Vorhabenträger Gespräche über Anpassungen der Planinhalte sowie des Verfahrens zu führen.

Als Ergebnis dieser Gespräche liegt ein angepasster Entwurf des Bebauungsplans (Anlagen 1 bis 6) sowie der Abwägungsvorschläge (Anlage 7) vor.

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behör-den und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen, wenn im Anschluss an die Offenlage die Anpassungen am Inhalt des Bebauungsplans erfolgt sind.

Gleichzeitig können durch die erneute Offenlage die verfahrensrechtlichen Probleme (s. hierzu 3056/2025) ausgeräumt werden.

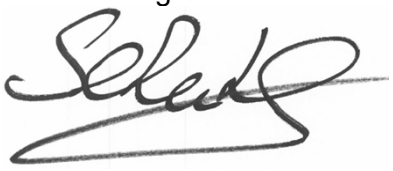
Weiteres Verfahren:

Zur Fortführung des Verfahrens ist ein erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu fassen, um den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen.

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) Fachbeitrag Artenschutz 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) Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 192 „Saalhausen – Tracto-Technik“

Hinweis zu den Anlagen:
Im Vergleich zum Planstand zur Vorlage 3056/2025 haben sich in den Anlagen folgende Änderungen ergeben:

- *Anlage 1: Anpassen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen), zu Grundflächen und Begrünungsmaßnahmen, zu Leitungsrechten und zum Immissionsschutz, Anpassung von nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen, Anpassung von Verfahrensvermerken, redaktionelle Anpassungen*
- *Anlage 2: Anpassungen bei den Erläuterungen der Festsetzungen (s. Anlage 1), Anpassung von Verfahrensvermerken, weitergehende Erläuterungen und redaktionelle Anpassungen (Änderungen im Vergleich zur Fassung der Offenlage sind im Detail in Kapitel 1.3 der Begründung aufgeführt).*
- *Anlage 3: Redaktionelle Anpassungen an die geänderte Planung*
- *Anlage 4: Redaktionelle Anpassungen an die geänderte Planung*
- *Anlage 7: Anpassung der Abwägungen entsprechend der Berücksichtigung einzelner Belange*

Im Übrigen sind die Unterlagen unverändert.
Bindend für den Beschluss sind allein die dieser Vorlage beigefügten Anlagen!