kreuztal
meine stadt

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 102 „HAGENER STRASSE / LANGE WIESE“ STADTTEIL KROMBACH – 2. ENTWURF

Fassung für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage des Plangebietes ..... Seite 1
2.0 Planungserfordernis, Ziele der Planung ..... Seite 1
3.0 Planungsrechtlicher Kontext ..... Seite 2
4.0 Städtebauliches Konzept ..... Seite 5
5.0 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 ..... Seite 6
6.0 Flächenbilanz ..... Seite 8
7.0 Auswirkungen der Planung ..... Seite 8
8.0 Durchführung der Planung ..... Seite 12

Anlagen:

1.) Gutachten des TÜV Nord Systems Essen über die „Geräuschemissionen und -immissionen eines geplanten Feuerwehrhauses und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bebauungsplangebiet Nr. 102 ‚Hagener Straße / Lange Wiese‘ in Kreuztal“ vom 21. Oktober 2019

2.) Umweltbericht einschließlich Artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros WAGU GmbH, Gesellschaft für Wasserwirtschaft, Gewässerökologie und Umweltplanung, Kassel, vom 22.08.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Hagener Straße / Lange Wiese“, Stadtteil Krombach, und zur 47. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Kreuztal im Stadtteil Krombach

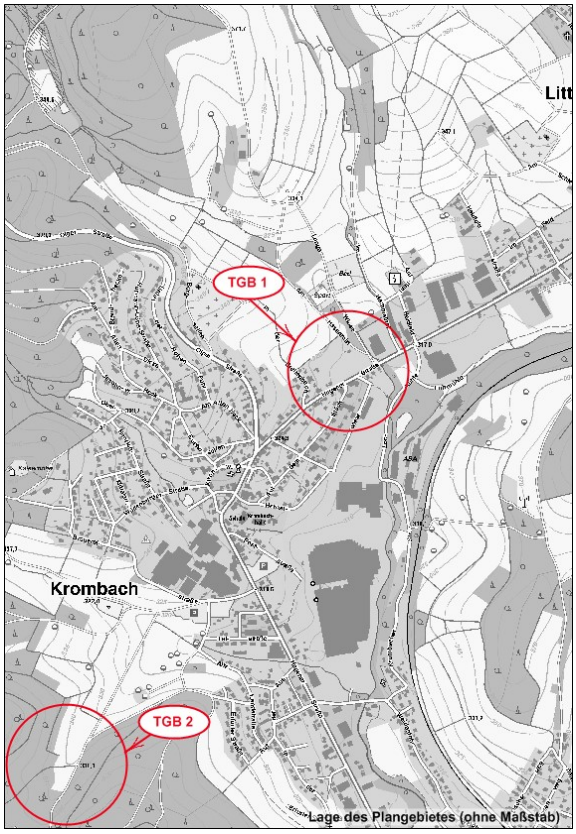
Stadt Kreuztal, Der Bürgermeister, Sachgebiet 61, Siegener Straße 5, 57223 Kreuztal

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "HAGENER STRASSE / LANGE WIESE“, STADTTEIL KROMBACH – 2. ENTWURF

Fassung für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen (TGB 1 und TGB 2), deren Zuordnung zueinander und deren ungefähre Lage der Abbildung rechts zu entnehmen sind.



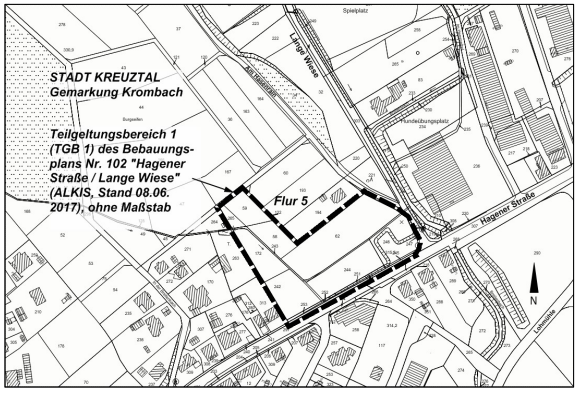
Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

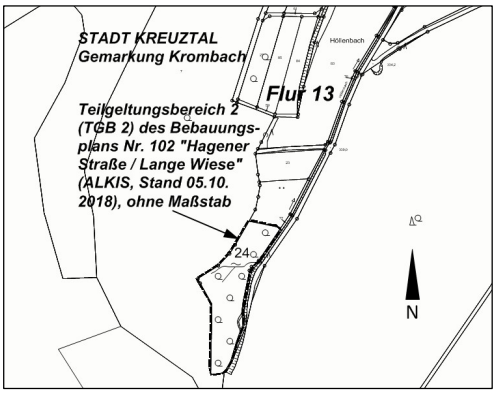
Der TGB 1 liegt in Flur 5 der Gemarkung Krombach in einem Bereich südlich des Freibades, der im Nordosten von den Straßen „Am Hasenrain“ und „Lange Wiese“ begrenzt wird, im Südosten von der Hagener Straße (B 517), im Südwesten von der Straße „In der Breitenbach“ und im Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Flurbereich „Burgseifen“. Der TGB 2 liegt in Flur 13 der Gemarkung Krombach in einem Bereich südwestlich der Ortslage und beinhaltet das Flurstück 24 teilweise.

Die beiden TGB umfassen eine Gesamtfläche von ca. 14.383 m². Davon sind ca. 5.769 m² als Gemeinbedarfsfläche und (eingeschränktes) Gewerbegebiet vorgesehen und ca. 8.424 m² als Grün-/Ausgleichs- und Wasserflächen. Die exakten Abgrenzungen der beiden TGB sind den Abbildungen unten zu entnehmen.

2.0 Planungserfordernis, Ziele der Planung

Die Krombacher Feuerwehr benötigt dringend ein neues Feuerwehrgerätehaus. Die vorhandenen Räumlichkeiten an zentraler Stelle in der Ortslage Krombach unter der Krombachhalle entsprechen nicht mehr den modernen Anforderungen.





Der Feuerwehrbetrieb ist zudem mit Störungen und Gefahren für den Betrieb der Krombachhalle selbst sowie der angrenzenden Gebäude und öffentlichen Plätze und Wege verbunden. Das sind insbesondere die Kindertagesstätte, das Vereinsheim des TV Krombach mit Sportstudio, der daran angrenzende öffentliche Spielplatz, der öffentliche Platz vor der Krombachhalle und die Wegeverbindung zwischen der Poststraße und der Straße „Herrenwiese".

Es wurde daher ein besser gelegener Standort für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses gesucht und nur in einem verfügbaren Grundstück direkt an einer überörtlichen Straße, nämlich der Hagener Straße (B 517), gefunden. Da die Hagener Straße auf der gegenüber liegenden Seite bereits durchgehend bebaut ist, soll im Anschluss an das Feuerwehrgerätehaus ebenfalls der Lückenschluss bis zur nächsten Bebauung jenseits der Straße „Lange Wiese" vollzogen werden. Hier verbleibt noch ein rd. 85 m langer Bereich, der für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen soll, für die dann allerdings mit Rücksicht auf die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung deutliche Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden müssen. Das vorhandene kleine Gewässer soll umgelegt werden. Das Erfordernis der Gewässerumlegung wäre auch dann gegeben, wenn nur ein Teil der jetzt zur Bebauung vorgesehenen Bereiche baulich genutzt werden sollte.

Grundsätzlich kann Baurecht und kann eine Klärung aller zu berücksichtigenden Belange nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hergestellt werden. Das soll durch den Bebauungsplan Nr. 102 „Hagener Straße / Lange Wiese" geschehen. Dieser Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal entwickelt werden, da dieser nur einen kleinen Teil des Plangebietes als Baufläche (hier: Gemischte Baufläche) und Verkehrsfläche vorsieht und ansonsten Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Es muss daher eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Hinblick auf die aktuellen Erfordernisse vorgenommen werden. Dabei handelt es sich um die 47. Änderung. Sie wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss für die 47. Flächennutzungsplan-Änderung wurde bereits gefasst; die Genehmigung wird zeitnah beantragt.

Die Planung ist demnach im Wesentlichen dafür erforderlich, um den Bau eines Feuerwehrgerätehauses und den anschließenden Lückenschluss zu der vorhandenen gewerblichen Bebauung jenseits der Straße „Lange Wiese" zu ermöglichen und dabei auch allen anderen relevanten Belangen, insbesondere den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen, Rechnung zu tragen. Ziel der Planung ist demnach im Wesentlichen die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr", die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und die Festsetzung von Grünflächen, die zugleich als Flächen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für die Gewässerumlegung dienen sollen, sowie von weiteren, externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

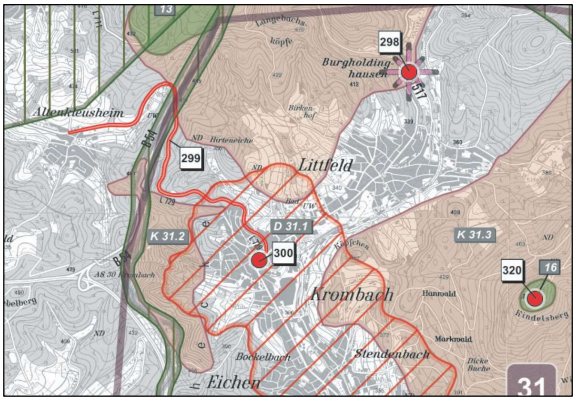
3.0 Planungsrechtlicher Kontext

Vorgaben durch übergeordnete Planungen / gesetzliche Regelungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) – weist für das Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" aus und für die Bereiche jenseits der Hagener Straße „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB). Das Plangebiet als solches mit seiner geringen Größe ist im entsprechenden Maßstab kaum darstellbar. Dass die vorhandene Bebauung nordwestlich der Hagener Straße und die Gewerbeflächen-Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1990 im Bereich der Straße „Lange Wiese" durch die Festlegungen des Regionalplans nur ungenau berücksichtigt werden, bestätigt die fehlende Detailschärfe des Regionalplans. Dennoch musste geprüft werden, ob die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW war seitens der Regionalplanungsbehörde, Bezirksregierung Arnsberg, mit Schreiben vom 05.09.2017 bereits bestätigt worden. Mit Schreiben vom 17.12.2018, im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPlG im Hinblick auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur parallel in Aufstellung befindlichen 47. Flächennutzungsplan-Änderung, wurden – unter dem Vorbehalt der Entscheidung im Genehmigungsverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung – keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

In diesem Kontext müssen Ziel 3 und Grundsatz 4 des Regionalplans thematisiert werden. Darin heißt es „Bei der Planung neuer Baugebiete sowie bei sonstigen Planungen sind bedeutsame Kulturdenkmale, Kulturlandschaften sowie historisch wertvolle Ortsbilder und besondere Landschaftsbilder zu erhalten.“ (Ziel 3) und „Charakteristische Siedlungs- und Freiraumstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise bestimmen bzw. durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufgewertet werden können, sollen planerisch gesichert und in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden.“ (Grundsatz 4). Gemäß der Erläuterung ergeben sich entsprechende Verpflichtungen aus § 1 Denkmalschutzgesetz und aus § 1 Abs. 5 BauGB.



Von grundsätzlichem Interesse ist hier der Fachbeitrag des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe zur erhaltenden Kulturlandschaftsentwicklung innerhalb eines bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches aus denkmalpflegerischer Sicht (D 31.1 „Hüttental-Siegen-Kreuztal“). Die Abbildung links zeigt einen Kartenausschnitt aus dem Fachbeitrag, und zwar die bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche im Planungsraum aus der Fachsicht Denkmalpflege (rot schraffiert) und der Fachsicht Landschaftskultur (flächig beige). Man erkennt, dass das Plangebiet am äußersten Rand eines denkmalpflegerisch bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs liegt. Im Textteil des Fachberichts wird das Plangebiet allerdings nicht näher betrachtet, so dass zunächst die allgemeinen Grundsätze gelten.

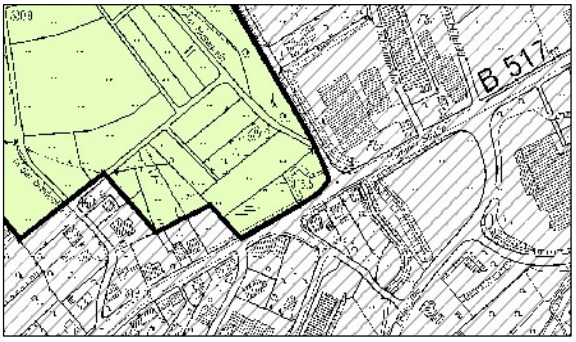
Im Plangebiet und dem näheren Umfeld ist keine wertvolle historische Bausubstanz vorhanden. Lediglich gegenüber dem Plangebiet, jenseits der Bundesstraße und der begleitenden Baumreihe, befindet sich ein Wohnhaus, dessen Straßenfassade einschließlich zugehöriger Dachflächen des mittleren und rechten Gebäudeteils unter Denkmalschutz stehen (Hagener Straße 328). Durch die geplante Bebauung werden der Wert und die optische Wirkung dieses Baudenkmals nicht geschmälert, zumal es aufgrund seiner Größe eine dominante Wirkung erzielt und in etwa der Grundfläche und dem Volumen des geplanten Feuerwehrgerätehauses gleichkommt.

Das Landschaftsbild als solches weist im Plangebiet und dem näheren Umfeld keine erkennbare Wertigkeit und keine besonderen Merkmale auf, die ein gesteigertes Schutzbedürfnis nach sich ziehen würden. Es handelt sich um eine recht beliebig erscheinende Ortsrandsituation mit deutlicher anthropogener Vorbelastung. Das Plangebiet wird an 3 Seiten von – teils gewerblicher/industrieller – Bebauung, über mehr als die Hälfte der verbleibenden 4. Seite von einem eingefriedeten und mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück und zusätzlich an 2 Seiten von Straßen umschlossen; eine der Straßen ist als Bundesstraße sehr stark befahren. Die Blickbeziehung in die freie Landschaft ist somit deutlich beeinträchtigt. Hier sind in einigem Abstand auch Freizeitanlagen im Wege.

Es stellt also keinen Widerspruch zu Ziel 3 oder Grundsatz 4 des Regionalplans dar, wenn der Bebauungsplan Nr. 102 aufgestellt und umgesetzt wird.

Es stellt keine „ausufernde und unreflektierte Siedlungsentwicklung“ dar (siehe Erläuterungen zu Ziel 3 und Grundsatz 4), und die ökologische Wertigkeit der an die zur Bebauung vorgesehenen Flächen angrenzenden Gewässer- und Grünbereiche wird infolge der Planung deutlich erhöht. Auf diese Weise wird die Ortsrandsituation verbessert. Der eigentliche und charakteristische Freiraum mit seinen landwirtschaftlichen Strukturen und Gehölzgruppen beginnt ohnehin erst weiter nördlich, etwa auf Höhe des Freibades, so wie es die Karte weiter oben für den bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich aus der Fachsicht Landschaftskultur belegt.

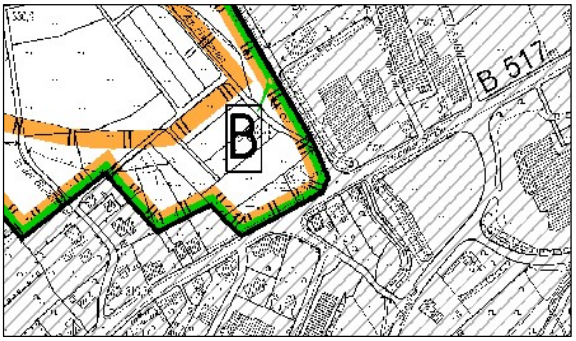
Der Landschaftsplan der Stadt Kreuztal aus dem Jahr 2004 trifft für das Plangebiet die nachstehend aufgeführten Aussagen.



Entwicklungskarte

Entwicklungsziel: Erhaltung der Landschaft.

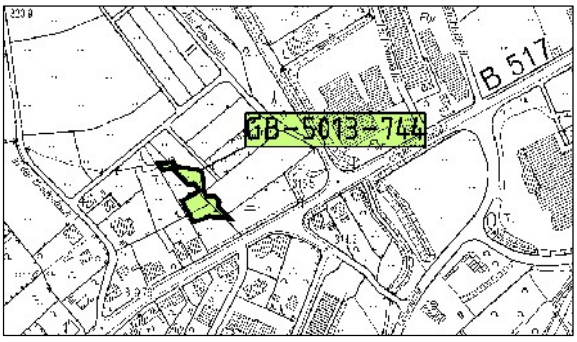
Dieses Ziel gilt für einen großen Teil der Außenbereichsflächen des Stadtgebietes. Es handelt sich um eine behördenverbindliche Festsetzung, die im Zuge der Bauleitplanung unter den gegebenen Umständen grundsätzlich überwunden werden kann.



Festsetzungskarte

Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit Umbruchverbot;
Brachfläche mit Bewirtschaftung oder Pflege.

Alle Außenbereichsflächen des Stadtgebietes wurden als LSG ausgewiesen. Die Festsetzungen können mit einer Bauleitplanung grundsätzlich überwunden werden.



Karte gesetzlich geschützte Flächen

Geschützter Landschaftsbestandteil

Hierbei handelt es sich um Nass- und Feuchtgrünland mit den Biotoptypen Graben sowie Nass- und Feuchtwiese. Die Biotoptypen sollen und können größtenteils erhalten bleiben. Im Übrigen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Kommunale Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal stellt nur einen kleinen Teil des Plangebietes als Baufläche (hier: Gemischte Baufläche) und als Verkehrsfläche dar, siehe Abbildung im nächsten Abschnitt auf Seite 5. Der überwiegende Teil des Plangebietes – TGB 1 – ist als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert werden, die Genehmigung dafür wird in Kürze beantragt. Für den TGB 2 ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da er als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt ist und entsprechend festgesetzt wird (Flächen für Wald).

4.0 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes wenig komplex.

Die Krombacher Feuerwehr soll auf einem ausreichend großen Grundstück dort untergebracht werden, wo ein unmittelbarer Zugang zu einer übergeordneten Straße (B 517) ermöglicht werden kann. Die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist notwendig, damit die Einsatzzeiten der Feuerwehr innerhalb der vorgegebenen Grenzen liegen, also gemäß Brandschutzbedarfsplan der Stadt Kreuztal bei maximal 8 Minuten. 80 % des Stadtgebietes sind innerhalb dieser Zeitspanne erreichbar. An zentralerer Stelle, innerhalb der Ortslage, stehen keine geeigneten Grundstükke zur Verfügung, also soll ein verfügbares Grundstück in Ortsrandlage genutzt werden. Der vorgesehene Standort hat zudem den Vorteil der Nähe zu einem Störfallbetrieb im Norden Krombachs; dadurch kann im Bedarfsfall eine zusätzliche Sicherheit für die Bevölkerung und auch für den Betrieb selbst gewährleistet werden, Näheres siehe unten.

Da auf der südlichen Seite der B 517 durchgehend Bebauung vorhanden ist und Gewerbeflächen in Kreuztal praktisch nicht mehr verfügbar sind, soll im Zuge dieser Planung die Lükke in der Bebauung nördlich der B 517 geschlossen werden, indem dort Gewerbegebiet festgesetzt wird. Auch hier stellt der Anschluss an die Straße kein Problem dar.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat bereits entsprechende Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Da der Planbereich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Krombach liegt, bestehen dort keine grundsätzlichen Bedenken. Die Detailfragen können laut Landesbetrieb Straßenbau NRW in diesem Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Danach soll eine geregelte Erschließung erfolgen, und die Zuwegung zur B 517 soll gegebenenfalls durch Warnlichter bzw. durch eine Signalregelung verkehrssicher gestaltet werden. Der Bebauungsplan Nr. 102 legt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest; die Erschließung ist somit geregelt. Die weiteren Details können, sofern erforderlich, auch auf Projektgenehmigungsebene geregelt werden.

Wenngleich gewerblich nutzbare Flächen im Stadtgebiet dringend benötigt werden und die Lage in diesem vorbelasteten Bereich relativ günstig erscheint, muss die Ausnutzbarkeit der geplanten Gewerbegebiets-Flächen im Plangebiet eingeschränkt werden. Mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Bebauung in einem festgesetzten Mischgebiet und die benachbarte Bebauung in faktischen allgemeinen Wohngebieten können nur solche Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Näheres dazu ist dem Schallschutzgutachten des TÜV Essen zu entnehmen (siehe Anlage 1). Ein als ausreichend anzusehender Schallschutz kann auf Bebauungsplan-Ebene und mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Wiesenflächen und auch kleinerer Biotopflächen, die zwar alle deutlich anthropogen vorbelastet, aber bislang noch nicht baulich genutzt sind, wird auf die ökologische Aufwertung der unmittelbar an die Bauflächen im TGB 1 angrenzenden Flächen besonderer Wert gelegt.

Diese Aufwertung erfolgt zum einen durch eine aufwändige Gewässerverlegung, die mit der Herstellung eines naturnahen und mit zahlreichen Anpflanzungen zu versehenden Entwicklungskorridors zum Gewässerlauf verbunden ist. Sie erfolgt zum anderen durch artenschutzrechtlich und naturschutzfachlich wirksame Pflegemaßnahmen wie Artenanreicherung, Extensivierung und Sukzession. Hinzu kommt die Anrechnung einer anerkannten Ökokonto-Maßnahme, bei der eine Entfichtung mit anschließender Laubgehölzbepflanzung vorgenommen wurde. Näheres dazu ist dem Umweltbericht zu entnehmen (Anlage 2).

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 „Hagener Straße / Lange Wiese“

5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Im südwestlichen Teil des Plangebietes, innerhalb des TGB 1 zur Ortslage hin, werden Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehrgerätehaus“ (FGH) und im nordöstlichen Teil des Plangebietes, zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet hin, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Eigentümer ist mit den aus Gründen des Schallschutzes notwendigen Beschränkungen einverstanden. Gewerbegebiete und Industriegebiete unterschiedlicher Ausprägung grenzen im Nordosten jenseits der schmalen Straße „Lange Wiese“ an den TGB 1 des Plangebietes an, und es finden sich zahlreiche, allerdings nahezu vollständig bebaute Gewerbe- und Industriegebiete an anderer Stelle im Stadtgebiet. Der TGB 2 soll nicht baulich genutzt werden, sondern als Wald belassen bleiben. Für diese Nutzung besteht üblicherweise kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, im vorliegenden Fall wird jedoch ein Teil des Ausgleichsbedarfs über die Maßnahmen gedeckt, die dort bereits realisiert und in das Ökokonto des Kreises Siegen-Wittgenstein eingebucht wurden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Fläche bzw. dieser Maßnahme erfolgt daher eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll in etwa einem Mischgebiet entsprechen. Es wird u.a. durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 definiert, wobei Überschreitungsmöglichkeiten im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis hin zu Kappungsgrenze grundsätzlich möglich sein sollen, unter den dort genannten Bedingungen ggf. auch darüber hinaus. Die Geschossigkeit wird mit II Vollgeschossen für das FGH festgelegt, und ansonsten wird das Maß der baulichen Nutzung in dieser Hinsicht über die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bzw. 1,8 definiert. Für den Gewerbegebietsteil wird zusätzlich eine Baumassenzahl von 8,0 festgelegt. Für beide zur Bebauung anstehenden Bereiche wird eine maximale Gebäudehöhe festgelegt, die in etwa einem II-III-geschossigen Wohnhaus entspricht und somit die vorhandene mischgebietstypische Bebauung nicht oder jedenfalls nicht deutlich überragt. Auf diese Weise soll ein in jeder Hinsicht verträglicher Übergang zu den benachbarten Baugebieten hergestellt werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise soll verzichtet werden. Das FGH wird wegen der Größe und Lage der überbaubaren Fläche zwangsläufig in offener Bauweise errichtet werden, und für die gewerbliche Nutzung soll angesichts der notwendigen Funktionalität nicht mit zusätzlichen Restriktionen gearbeitet werden.

5.3 Grünflächen, Wald, Flächen für Pflege-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im nordwestlichen und im nördlichen Teil des TGB 1 werden Grünflächen festgesetzt, die zugleich Flächen für Pflege-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sein sollen. Hierbei handelt es sich um eine extensive Bewirtschaftung für eine Fläche, eine Sukzession – teilweise frei, teilweise gelenkt – auf einer zweiten und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer dritten Fläche, Näheres siehe Umweltbericht. Teilweise wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen, im Hinblick auf das Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings, bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen umgesetzt.

Die CEF-Maßnahmen waren ausweislich des bisherigen Monitorings erfolgreich; ein weiteres Monitoring ist vorgesehen, siehe unten und siehe Umweltbericht.

Auch im Hinblick auf die bauliche Nutzung bzw. Versiegelung und in diesem Kontext auf die Inanspruchnahme eines kleinen Teils des vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteils sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die geplanten Festsetzungen für die Maßnahmenfläche 1 entsprechen den Auflagen aus dem diesbezüglichen Ausnahmebescheid des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 01.07.2019. Sie betreffen einen 15 m breiten Streifen im Norden des Plangebietes und damit eine Fläche von ca. 393 m². Die Festsetzungen werden bis zum Satzungsbeschluss durch entsprechende vertragliche Regelungen gemäß dem v.g. Ausnahmebescheid ergänzt.

Die Grünflächen im Plangebiet nehmen teilweise auch Wasserflächen auf, wobei das vorhandene namenlose Gewässer in Teilen verlegt und aufgewertet wird. Ein wasserrechtlicher Plangenehmigungsbescheid dafür liegt bereits vor, Näheres siehe unten. Mit der Umsetzung des Plangenehmigungsbescheids und der ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 wird eine Vergrößerung des Gewässerlaufs an sich und zudem eine Vergrößerung des Entwicklungskorridors zum Gewässerlauf u.a. als Retentionsraum gegeben sein.

Im TGB 2 werden vorhandene Flächen bzw. Maßnahmen auf Waldflächen planerisch gesichert, für die im Ökokonto, welches beim Kreis Siegen-Wittgenstein geführt wird, bereits Punkte verbucht sind. Die Flächeninanspruchnahme im Rahmen dieser Bauleitplanung richtet sich nach dem Bedarf an Ökopunkten, der unter Berücksichtigung der Flächen und Maßnahmen im TGB 1, also in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort, noch übrig bleibt. Danach sind noch 20.751 Punkte auszugleichen. Auf der festgesetzten Fläche wurden mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits 22.653 Punkte erzielt. Die Differenz von 1.902 Punkten kann ggf. für eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Kappungsgrenze hinaus eingesetzt werden, sofern eine solche Überschreitung unumgänglich und grundsätzlich zulassungsfähig ist; ansonsten kann sie zu gegebener Zeit mit entsprechender planerischer Vorbereitung für andere Projekte genutzt werden.

Die Baumreihe an der Hagener Straße soll – bis auf die unvermeidlichen Ausnahmen mit notwendigem Ersatz entsprechend den Textlichen Festsetzungen – erhalten bleiben.

Als eingriffsminimierende Maßnahme wird eine Versiegelung der Pkw-Stellplätze festgesetzt, und zwar als „soll"-Bestimmung für den Fall, dass sie sich aus wasser- oder bodenschutzrechtlichen Gründen nicht vollumfänglich durchsetzen lässt, sondern beispielsweise nur im Bereich der Personalstellplätze. Auch dann kann ggf. der Ökopunkte-Überschuss von 1.902 Punkten eingesetzt werden. Darüber hinaus wäre eine Dachbegrünung für das Feuerwehrgerätehaus und auch für etwaige gewerbliche Bauten auf dem Nachbargrundstück wünschenswert. Sie werden mit Rücksicht auf den technischen Mehraufwand nicht ausdrücklich festgesetzt, werden aber an den Investor als wünschenswerte Lösung kommuniziert.

5.4 Gewässer, Flächen für die Wasserwirtschaft

Der vorhandene Bach bzw. Graben (namenloses Gewässer) soll umgelegt und im gleichen Zuge ökologisch aufgewertet werden. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wurde bereits durchgeführt, und die Maßnahme wurde mit Bescheid des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 26.09.2018 genehmigt (Az. 69.1-667-530/06). In den Bebauungsplan wird der aktuell genehmigte Teil nachrichtlich und der weiterbestehende Teil als Festsetzung übernommen.

5.5 Straßenverkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtbereiche

Ein schmaler Streifen Straßenverkehrsfläche der B 517 wurde in das Plangebiet mit aufgenommen. Auf diese Weise soll der Anschluss an die Straße deutlich werden. Die Ein- und

die Ausfahrt für die beiden zur Bebauung anstehenden Bereiche erscheinen jeweils unproblematisch, da die Zu- bzw. Ausfahrten innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen.

Dieser Sachverhalt war mit dem Landesbetrieb Straßen NRW bereits im Vorfeld abgestimmt worden. Im Rahmen der bisherigen Beteiligung wurde seitens des Straßenbaulastträgers für die einzelnen Bereiche des Plangebietes eine geregelte Erschließung gewünscht. Die geplanten Festsetzungen sehen daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt vor, um den Verkehr für die einzelnen Nutzungsbereiche zu bündeln. Weitere Maßnahmen können bei Bedarf im Projektgenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

6.0 Flächenbilanz

Bereich	Flächen/Flächennutzung	Größe [m²]	Überlagernde Nutzung	Größe [m²]
TGB 1	Gemeinbedarfsflächen	2111	-----	-----
	Gewerbegebiet	3658	-----	-----
	Grünflächen	3349	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	3511
	Wasserflächen	0058	-----	-----
	Wasserflächen	0104	-----	-----
	Straßenverkehrsflächen (B 517)	0190	-----	-----
	TGB 1 insgesamt	**9470**		
TGB 2	Wald	4913	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, insgesamt 22.653 Ökopunkte	4913
	TGB 2 insgesamt	4913	-----	-----
Plangebiet insgesamt	-----	14.383	-----	-----

7.0 Auswirkungen der Planung

Natur und Umwelt, Monitoring

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wurden ausführlich untersucht (siehe Anlage 2: Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 102 und die 47. Flächennutzungsplan-Änderung). Ergänzt werden soll an dieser Stelle noch folgendes:

Das Baugesetzbuch – und hier insbesondere die Bodenschutzklausel in § 1 a Abs. 2 Satz 1 und 2 – verlangt eine sorgfältige Begründung für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen und gestattet sie nur unter bestimmten Bedingungen. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden „sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Selbstverständlich wurde – schon aus Zeitgründen – nach anderen Möglichkeiten für die Errichtung oder Einrichtung eines Feuerwehrgerätehauses gesucht; im Idealfall wäre ein Bauleitplanverfahren sogar verzichtbar gewesen. Es war jedoch erforderlich, ein Grundstück im Norden des Stadtgebietes ausfindig zu machen, weit genug entfernt vom Feuerwehrgerätehaus Eichen, und das Gelände musste nach Möglichkeit an einer Hauptstraße liegen, damit ein Rettungseinsatz nicht unnötig verzögert werden würde, siehe oben. Außerdem musste das Grundstück bzw. das ggf. vorhandene und zur Umnutzung geeignete Gebäude auch verfügbar sein. Geeignete Baulücken oder Leerstände, welche die v.g. Kriterien erfüllen, wurden im fraglichen Versorgungsbereich nicht ausfindig gemacht. Insoweit ist die Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet unverzichtbar. Die Frage nach einer landwirtschaftlichen Nutzung im rechtlichen Sinne kann nicht eindeutig beantwortet werden. Eine Mahd als landschaftspflegerische Maßnahme und evtl. zur Futtermittelerzeugung wurde jedenfalls von Zeit zu Zeit durchgeführt; die Grundstücke befinden sich jedoch nicht im Grundeigentum ei-

nes Landwirtes. Sie bleiben auch bei Durchführung dieses Bebauungsplans nach den darin geplanten Festsetzungen im Falle entsprechender vertraglicher Regelungen zum überwiegenden Teil eingeschränkt bzw. extensiv landwirtschaftlich nutzbar. Dessen ungeachtet rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit bzw. die Sicherheit der Bevölkerung angesichts der Alternativlosigkeit ggf. auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Der anschließende Lückenschluss durch eine gewerblich zu nutzende Fläche bzw. (dann) Baulücke dient sodann konsequent der Vermeidung der Inanspruchnahme unvorbelasteter und landschaftsnaher Bereiche im eigentlichen Außenbereich.

Von den rd. 4.800 m² versiegelter Fläche nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans sind 190 m² Verkehrsfläche bereits versiegelt, und weitere ca. 1.154 m² werden nach Möglichkeit wasserdurchlässig befestigt, also teilversiegelt sein. Die zusätzlichen und mit einiger Sicherheit vollversiegelten Flächen infolge des Bebauungsplans Nr. 102 sind demnach mit insgesamt ca. 3.461 m² zu beziffern. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten CEF- und der bereits eingebuchten Ökokontomaßnahmen sowie der noch zu leistenden und auf Bebauungsplan-Ebene konkret festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von Umweltbelangen nicht gegeben sein werden.

Die beantragte Inanspruchnahme eines kleinen Teils des geschützten Biotops wurde von der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG mit Bescheid vom 01.07.2019 genehmigt (Az.: 67 11 73-06). Die Inanspruchnahme dieser Fläche war unvermeidbar. Zum einen konnte eine Alternativfläche nicht ermittelt werden, wie bereits ausführlich dargelegt, und zum anderen konnte die jetzt in Anspruch zu nehmende Fläche auch nicht weiter reduziert werden. Das hat insbesondere auch versicherungsrechtliche Gründe (Unfallschutz). Für Feuerwehreinsatzkräfte im Einsatz gelten vergleichbare arbeitsschutz- und versicherungsrechtliche Anforderungen wie für Arbeitnehmer. Das führt grundsätzlich zu größeren Flächenansprüchen als früher z.B. bezüglich Gebäudeabmessungen, Fahrzeugabmessungen, Aufstellplatz- und Sicherheitsabstandsgrößen, Beschaffenheit der Zu- und Abfahrten. Vorliegend wurden alle diese Anforderungen bestmöglich erfüllt, und die vorgesehene Fläche reichte soeben aus. Auch ein Flächentausch Gemeinbedarfsfläche-Gewerbegebiet wäre nicht zielführend, sofern sie eigentumsrechtlich überhaupt in Frage käme, da das Gewässer auch in diesem Fall umgelegt werden müsste.

Im Rahmen umfänglicher Untersuchungen, zuletzt im Juli 2019, konnte bereits nachgewiesen werden, dass die Population des Wiesenknopf-Ameisenbläulings durch die Planung bzw. deren Umsetzung nicht gefährdet ist, sondern die Umsiedlung oder – passender – Verlagerung der Population auf Nachbarflächen gelungen ist, auf denen auch die Knotenameise nachgewiesen wurde. Der Ameisen-Bläuling ist außerhalb der Eingriffsflächen in großer Stärke bzw. mit großer Zahl an einzelnen Exemplaren vorhanden. Zur Optimierung des Habitatcharakters der CEF-Flächen setzt dieser Bebauungsplan geeignete Pflegemaßnahmen fest, welche dem Erhalt der vorhandenen Vernässung und Durchfeuchtung dienen. Zusätzlich wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag u.a. dazu abgeschlossen.

Es soll ein Monitoring entsprechend § 4c BauGB und entsprechend dem Umweltbericht durchgeführt werden. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen infolge der Durchführung dieses Bebauungsplans frühzeitig ermittelt werden können und erforderlichenfalls umgehend geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung der Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB (Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen). In die vertraglichen Regelungen soll insbesondere auch aufgenommen werden, dass der Zustand der CEF-Flächen überprüft werden soll und im Bedarfsfall zusätzliche begleitende und optimierende Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Flächenqualität durchgeführt werden sollen.

Geräuschimmissionen

Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft können in erster Linie durch Geräuschimmissionen gegeben sein. Die Gewerbliche Baufläche wird auf Bebauungsplan-Ebene eingeschränkt und ist somit nicht weiter relevant. Eine besondere Rolle kommt in diesem Fall der Feuerwehr zu. Ein Gutachten des TÜV Nord auf Bebauungsplan-Ebene kam zunächst zu dem Ergebnis, dass nach Abschnitt 7.1 – Ausnahmeregelungen für Notsituationen – der Einsatzfall unbedenklich sein dürfte und es dann nicht zu Konflikten kommen werde, wenn der sonstige Betrieb wie z.B. Schulungs- und Trainingseinheiten nicht zur Nachtzeit stattfindet. Nach neuerer Rechtsprechung mussten diese Aussagen teilweise revidiert und überarbeitet werden. Zusätzlich wurde gemeinsam mit der Feuerwehr die Situation näher untersucht, und die Projektplanung wurde auf dieser Basis optimiert. In der Folge war der Bebauungsplan Nr. 102 geringfügig und die Projektplanung stärker zu ändern. So wurde z.B. die Stellung des geplanten Feuerwehrgerätehauses um 90° gedreht, damit der Schutz für die südwestlich gelegenen Wohnhäuser infolge der Abschirmung deutlich erhöht wird. In der Folge waren die Stellplätze und die Zu- und Abfahrten neu zu regeln.

Das Immissionsgutachten des TÜV Essen (siehe Anlage 1) kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Gutachter kommt jetzt zu dem Ergebnis, dass die Belastung tagsüber für die Nachbarschaft unkritisch ist und die Belastung nachts näher betrachtet werden muss. Hier handelt es sich ausweislich der Statistiken der Feuerwehr um „seltene Ereignisse“ nach der TA Lärm. Bei der Sonderregelung für seltene Ereignisse (bis zu zehnmal pro Jahr) sind am Gebäude Hagener Straße 328 (IP 2 des Gutachtens) Überschreitungen zu erwarten, und zwar um 10 dB(A) bei der Maximalpegelbetrachtung. D.h. etwa alle fünf bis sechs Wochen kommt es nachts für wenige Sekunden zu einer Überschreitung des Maximalpegels nach TA Lärm. Diese Überschreitung wird verursacht durch die Geräusche eines abfahrenden oder ankommenden Feuerwehr-Lkw auf dem Anlagengelände. Dabei fließen nur die Geräusche vom Anlagengelände in die Berechnung ein. Der normale Straßenverkehr auf der öffentlichen Straße (Hagener Straße) bleibt bei einer Beurteilung nach TA Lärm unberücksichtigt. Die unabhängig von der Feuerwehr auf der öffentlichen Straße vorbeifahrenden Lkw verursachen jedoch deutlich höhere Maximalpegel als die Feuerwehr-Lkw auf dem Anlagengelände. Ein Beurteilungskriterium für Maximalpegel von Straßenverkehrsgeräuschen auf öffentlichen Straßen gibt es jedoch nicht, so dass diese durch Lkw auf öffentlichen Straßen verursachten Maximalpegel ohne Konsequenzen bleiben.

Die rechnerisch ermittelte Schalleinwirkung bildet also vorliegend nicht die Lebenswirklichkeit ab. Eine nächtliche Lärmbelastung von wenigen Sekunden alle fünf bis sechs Wochen kann und muss nicht als gesundheitsgefährdend angesehen werden. Die Belastung durch den Straßenverkehr ist faktisch größer, darf aber nicht entsprechend in Ansatz gebracht werden.

Im Einzelfall kann eine summative Gesamtbetrachtung aller Geräuschquellen erforderlich sein. Dies wäre der Fall, wenn die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten ist. Der Gutachter des TÜV NORD kommt in dem Gutachten zu den Straßenverkehrsgeräuschen auf der B 517 zu folgendem Ergebnis:

Um die Geräuschvorbelastung an den Wohnhäusern durch den „normalen“ Straßenverkehr auf der Hagener Straße einordnen zu können, erfolgten ergänzende Schallausbreitungsrechnungen zum Straßenverkehr für die betrachteten Immissionspunkte. Zum Verkehrsaufkommen auf der Hagener Straße wurden folgende Ergebnisse der Verkehrszählungen aus 2015 der nächstgelegenen Zählstelle 4913 2208 der Berechnung zugrunde gelegt:

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke tags	Mt	= 398 Kfz/h
Lkw-Anteil tags	pt	= 6,0 %
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke nachts	Mn	= 68 Kfz/h
Lkw-Anteil nachts	pt	= 7,8 %

Mit diesen Emissionsansätzen berechnen sich für die betrachteten Immissionspunkte folgende Mittelungspegel für den Straßenverkehr auf der Hagener Straße:

Immissionspunkt		Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tageszeit	Nachtzeit
IP 1	Hagener Str. 326	69	60
IP 2	Hagener Str. 328	70	61
IP 3	Hagener Str. 332	67	58
IP 4	Am Hasenrain 3	54	45

Die Beurteilungspegel werden als Mittelwerte über die 16-stündige Tageszeit bzw. die 8-stündige Nachtzeit gebildet. Damit liegen die Beurteilungspegel nahe an den in den einschlägigen Regelwerken genannten Werten als Grenze für eine Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehrsgeräusche von 60 dB(A) nachts (22.. 6 Uhr) für Wohngebiete bzw. 62 dB(A) nachts für Mischgebiete. Die zusätzlichen Feuerwehrgeräusche betragen bis zu 48 dB(A) als Mittelwert über eine Nachtstunde. Ausgehend von einem Einsatz pro Nacht (22 .. 6 Uhr) ergibt sich für die Feuerwehrgeräusche ein Mittelwert von 42 dB(A) über die 8-stündige Nachtzeit. Hierbei ist ein Ausrücken und eine Rückkehr in der Nacht berücksichtigt. Damit liegt am Immissionspunkt Hagener Str. 328 der Immissionsanteil der Feuerwehr um fast 20 dB(A) unter dem Immissionsanteil des Straßenverkehrs auf der B 517. Rechnerisch ergibt sich bei einer Summation eine Erhöhung um 0,05 dB(A), so dass sich der ganzzahlige Wert der Straßenverkehrsgeräusche sicher nicht erhöhen wird.

In Anbetracht der Alternativlosigkeit der Planung und des Standorts, der bereits vorgenommenen Optimierungen auf Projekt- und Bebauungsplan-Ebene und des gegebenen starken öffentlichen Interesses (öffentliche Sicherheit) ist die Stadt gewillt, die Planung zur Rechtskraft zu bringen. Die TA Lärm kann und muss unter den gegebenen Umständen zwar berücksichtigt werden, aber nach Lage der Dinge kann eine vollständige Einhaltung rein rechnerischer Werte, welche an der Lebenswirklichkeit vorbeilaufen, nicht verlangt werden. In der Konsequenz wären im Kreuztaler Stadtgebiet Feuerwehrgerätehäuser nur noch in Gewerbe- und Industriegebieten oder im Außenbereich zulässig. Gewerbe- und Industrieflächen sind nicht mehr verfügbar, und der Außenbereich brächte zu lange Fahrzeiten mit sich. In Anbetracht der Enge der Tallagen, in Anbetracht der vorhandenen Nutzungskonkurrenzen in den Tälern und in Anbetracht des geringen Freiflächenanteils im Stadtgebiet insbesondere auch in der Nähe des übergeordneten Straßennetzes können die Errichtung und der Betrieb von Feuerwehrgerätehäusern im Stadtgebiet nicht gänzlich störungsfrei erfolgen. Insoweit ist mit der vorliegenden Planung der bestmögliche Kompromiss gelungen. Eine weitere Optimierung der Planung ist schlechterdings nicht möglich. Es wird diesseits also die Funktionsfähigkeit des Bebauungsplans und Genehmigungsfähigkeit der Projektplanung vorausgesetzt.

Störfallbetrieb/Sicherheit

Laut der KABAS-Datenbank des LANUV NRW befindet sich in der Nähe des Plangebiets ein Störfallbetrieb (Umweltservice-/Entsorgungsbetrieb im Bereich Krombacher Straße Nord). Diesem ist laut KABAS (Stand Juni 2006) ein Achtungsabstand von 1.500 m zugewiesen, in dem sich auch der TGB 1 des Bebauungsplans Nr. 102 befindet. Der Betrieb – wie andere vergleichbare Betriebe auch – wird von der Bezirksregierung Arnsberg regelmäßig überwacht. Es handelt sich um einen stetig gewachsenen Betrieb, der die vorhandene Wohnbebauung stets berücksichtigen musste. Da die Wohnbebauung zwischen den Betriebsgebäuden und dem TGB 1 liegt, ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf das Plangebiet keine Konflikte gegeben sein können. Es kommt hinzu, dass gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes „ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle

oder besonders empfindliche Gebiete“ sind. Auch danach sind für die im Plangebiet vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen sind keine Konflikte zu erwarten. Umgekehrt sind für den Störfallbetrieb keine negativen Auswirkungen – z.B. im Sinne von Betriebsbeschränkungen – infolge der Planung zu erwarten.

8.0 Durchführung der Planung

Eine Planung ist nur dann erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit rechtens, wenn sie auch vollzogen/umgesetzt werden kann. Unüberwindliche Planungshindernisse sind für den Bebauungsplan Nr. 102 derzeit nicht zu erkennen.

8.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann voraussichtlich durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Strom- und die Gasversorgung werden auf der Basis bestehender vertraglicher Regelungen (Konzession u.a.) durch die Westnetz GmbH sichergestellt. Die Westnetz GmbH betreibt im Plangebiet eine Niederspannungsfreileitung, die über zwei Holzmaste weitergeleitet wird. Diese wird seitens der Westnetz GmbH umgebaut, sofern sie nicht unverändert belassen werden kann.

Die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet erfolgt nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Danach soll das Niederschlagswasser vorrangig direkt in einen Vorfluter eingeleitet werden oder ggf. eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz entsorgt.

Überschüssiger Erdaushub wird im Plangebiet oder anderweitig verbaut oder auf den kreiseigenen Deponien beseitigt. Die vorstehenden Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der Ausführungen unter 8.6 zum Bodenschutz.

8.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können dennoch Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kreuztal als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie – für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

8.3 Altlasten, Baugrund, Kampfmittel

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Es liegt keine erkennbare Belastung mit Kampfmitteln vor. 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 die Polizei zu verständigen.

8.4 Bodenordnung, vorbereitende Maßnahmen, Entschädigungsfragen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Ehe die Baumaßnahmen durchgeführt werden können, muss der vorhandene Bach bzw. Graben (namenloses Gewässer) umgelegt und im gleichen Zuge ökologisch aufgewertet werden. Ein entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungsbescheid des Kreises Siegen-Wittgenstein wurde bereits erteilt. Außerdem muss das Gelände stellenweise angeschüttet werden.

Falls durch die Umsetzung der Planung nachweislich eine entschädigungspflichtige Wertminderung bestehender Gebäude gegeben sein wird, muss ggf. eine Entschädigung gezahlt werden. In Anbetracht der oben beschriebenen Situation wird diesseits jedoch zunächst nicht davon ausgegangen, dass dieser Fall eintritt.

8.5 Naturschutzrechtliche Ausnahme, Landschaftsschutz

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme eines kleinen Teils des vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteils wurde parallel zum regulären Beteiligungsverfahren für die Bauleitplanung ein Antrag auf eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt. Dieser Antrag wurde mit Bescheid vom 01.07.2019 gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG genehmigt (Az.: 67 11 73-06).

Der Entlassung des TGB 1 aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht widersprochen. Die der Planung entgegenstehenden Bestimmungen des Landschaftsplans für das hier gegebene Landschaftsschutzgebiet treten demnach mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft.

8.6 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8.7 Umweltbezogene vertragliche Regelungen

Die Details zum Monitoring insbesondere für die CEF-Maßnahmenfläche und die Details für das Pflegeregime der Flächen für CEF-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen bis zum Satzungsbeschluss in Ergänzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und auf Basis der vorliegenden Umweltinformationen unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Investor vertraglich geregelt werden. Sofern Baulasten oder Grunddienstbarkeiten erforderlich werden, soll Entsprechendes veranlasst werden.

Kreuztal, den 21.10.2019