

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

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage des Plangebietes	Seite 1
2.0 Planungserfordernis, Ziele der Planung	Seite 2
3.0 Planungsrechtlicher Kontext	Seite 3
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, Monitoring	Seite 8
8.0 Durchführung der Planung	Seite 9

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 05.10.2018
- 2.) Umweltbericht des Büros WAGU GmbH, Gesellschaft für Wasserwirtschaft, Gewässerökologie und Umweltplanung, Kassel, vom Oktober 2018

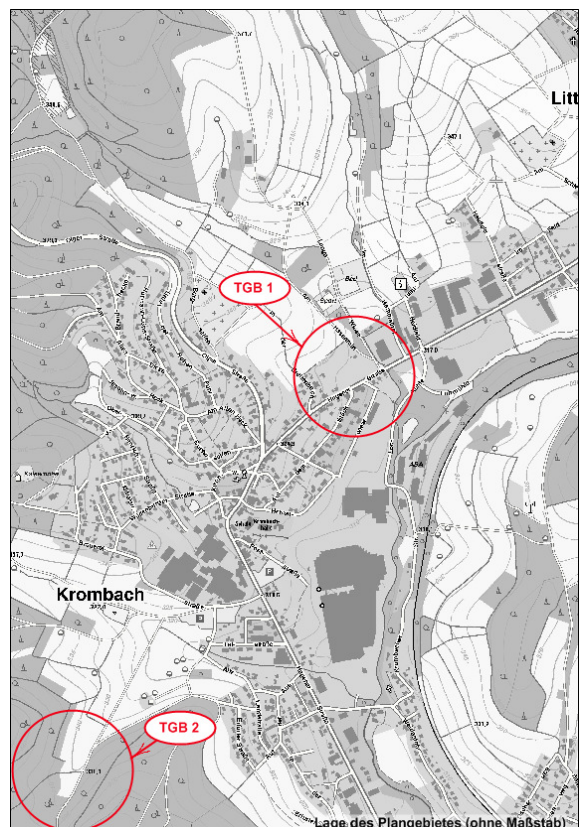
1.0 Lage des Plangebietes

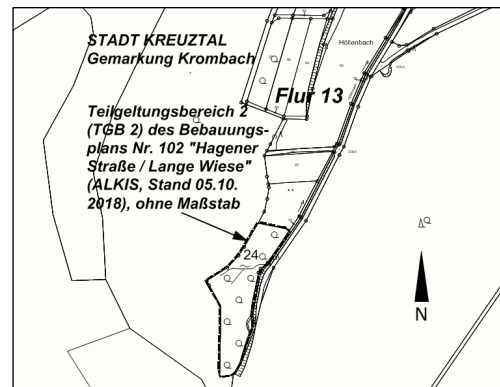
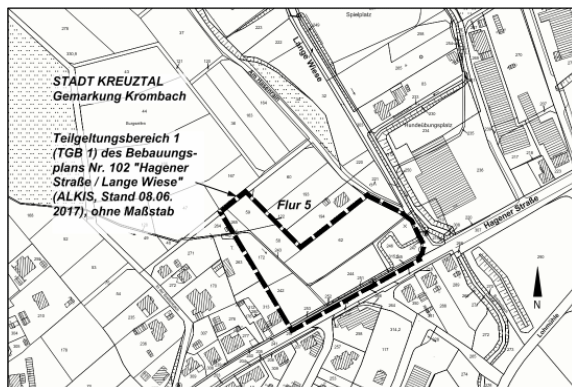
Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen (TGB 1 und TGB 2), deren Zuordnung zueinander und deren ungefähre Lage der Abbildung rechts zu entnehmen sind.

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 exakten Abgrenzungen der beiden TGB sind den Abbildungen auf Seite 2 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.

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 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 Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die aktuellen Erfordernisse vorgenommen werden. Es handelt sich dabei um die 47. Änderung. Sie wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 durchgeführt.

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.

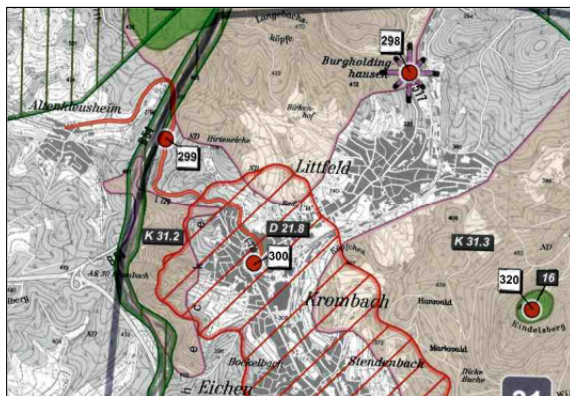
Ziel der Planung ist demnach im Wesentlichen die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten und die Festsetzung von Grünflächen, die zugleich als Flächen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für 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 (LPIG) NRW wurde seitens der Regionalplanungsbehörde, Bezirksregierung Arnsberg, mit Schreiben vom 05.09.2017 bereits bestätigt. Im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPIG im Hinblick auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die Planung der Regionalplanungsbehörde erneut vorzulegen.

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

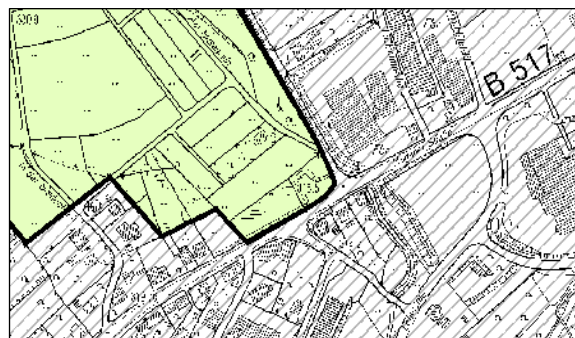
das Plangebiet am äußersten Rand eines denkmalpflegerisch bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches liegt. Im Textteil des Fachberichts wird das Plangebiet allerdings nicht näher betrachtet, so dass zunächst die allgemeinen Grundsätze gelten.

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 die 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.

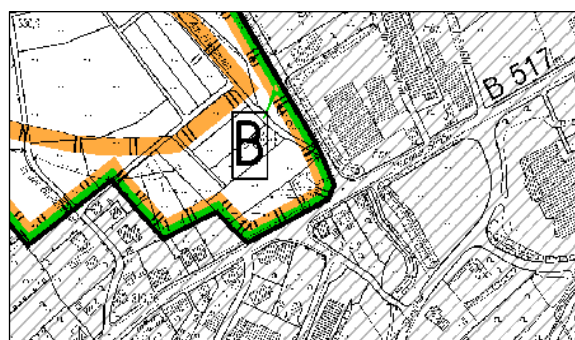
Der Landschaftsplan der Stadt Kreuztal aus dem Jahr 2004 trifft für das Plangebiet die nachstehend aufgeführten Aussagen.



Entwicklungskarte

Entwicklungsziel: Erhaltung der Landschaft

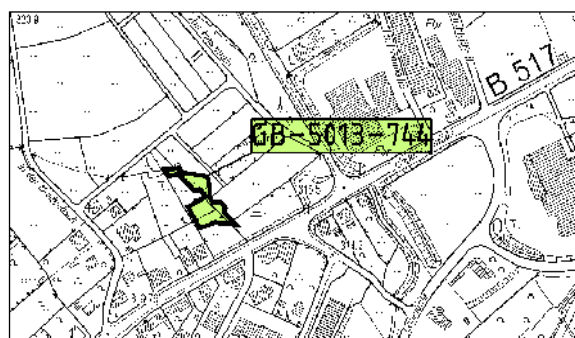
Dieses Ziel gilt für einen großen Teil der Außenbereichsflächen des Stadtgebietes. Es handelt sich um eine behördenverbindliche Festsetzung, die im Zuge der Bauleitplanung unter den gegebenen Umständen grundsätzlich überwunden werden kann.



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 nahezu vollständig 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. 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. Für den Teilgeltungsbereich 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. An zentralerer Stelle, innerhalb der Ortslage, stehen keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung, also soll ein verfügbares Grundstück in Ortsrandlage genutzt werden. 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 Lücke 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.



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 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).

Aufgrund der Inanspruchnahme von Wiesenflächen und, im Falle einer Genehmigung, 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 versiehenden 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.

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, eingeschränkte Gewerbegebiets-Flächen 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 freie Sukzession 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 den Ameisenbläuling bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen umgesetzt, welche ausweislich des bisherigen Monitorings erfolgreich waren; ein weiteres Monitoring ist vorgesehen, 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. Ein Antrag auf eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll daher parallel zum anstehenden regulären Beteiligungsverfahren für die Bauleitplanung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt werden. Es besteht nach den bisherigen naturschutzfachlichen Erörterungen und Abstimmungen bereits weitestgehend Einvernehmen mit der Unteren

Naturschutzbehörde. Die o.g. Grünflächen nehmen auch die Wasserflächen auf, wobei das vorhandene namenlose Gewässer in Teilen verlegt und aufgewertet wird, Näheres siehe unten.

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

Als eingriffsmindernde 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 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 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 wurde mit dem Landesbetrieb Straßen NRW bereits im Vorfeld abgestimmt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Straßenbaulastträgers für die einzelnen Bereiche des Plangebietes eine geregelte Erschließung gewünscht. Im vorliegenden Entwurf wurden daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert, um den Verkehr für die einzelnen Nutzungsbereiche zu bündeln.

5.6 Immissionsschutz

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

„Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Anlagengeräusche vom Gelände des geplanten Feuerwehrhauses und des geplanten Gewerbegebietes prognostiziert und beurteilt. Die vor dem Lärm zu schützende Wohnbebauung liegt nördlich, westlich und südlich des Plangebietes. Wie die Berechnungen zeigen, sind die Geräusche vom Feuerwehrhaus zur Tageszeit (6 bis 22 Uhr) unkritisch. Zur Nachtzeit sollte jedoch auf eine Nutzung des Feuerwehrgeländes verzichtet werden. Die Geräusche aus dem geplanten Gewerbegebiet sind zur Tageszeit ebenfalls unkritisch. Zur Nachtzeit sind jedoch Lärmbeschränkungen erforderlich, so dass hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte. In den Festsetzungen sollte sinngemäß stehen, dass zur Nachtzeit nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, von denen keine störenden Geräusche für die benachbarte Wohnbebauung ausgehen.“

Was die Nutzung des Feuerwehrgeländes angeht, müssen entsprechende Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden; im Bebauungsplan sind zeitliche Regelungen nicht möglich. Bezüglich der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes wurden geeignete Textliche Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen. Danach darf die künftige Gewerbenutzung dort maximal das Geräuschaufkommen verursachen wie Gewerbe innerhalb eines Mischgebietes.

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	4913
	TGB 2 insgesamt	4913	----	----
Plangebiet insgesamt	----	14.383	----	----

7.0 Auswirkungen der Planung, Monitoring

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wurden ausführlich untersucht, siehe Anlage 2 – Umweltbericht. (Anmerkung: Mit dem „Geltungsbereich“ des Bebauungsplans ist im Umweltbericht der TGB 1 gemeint.) Ergänzt werden soll hier noch folgendes:

Gemäß § 1 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 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. 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 zumindest zur Futtermittelerzeugung kann nicht eindeutig beantwortet werden; eine Mahd als landschaftspflegerische Maßnahme wurde jedenfalls von Zeit zu Zeit durchgeführt. Die Grundstücke befinden sich jedoch nicht im Grundeigentum eines Landwirtes. Sie bleiben 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. sogar die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Der anschließende Lückenschluss durch eine gewerblich zu nutzende Fläche bzw. (dann) Baulücke dient sodann konsequent der Vermeidung unvorbelasteter und landschaftsnaher Bereiche im eigentlichen Außenbereich.

Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten und der noch zu leistenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von Umweltbelangen nicht gegeben sein werden. 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. Auch wenn erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von Umweltbelangen voraussichtlich nicht gegeben sein werden, soll vorsorglich ein Monitoring entsprechend § 4c BauGB und entsprechend dem Umweltbericht durchgeführt werden.

8.0 Durchführung der Planung

Eine Planung ist nur dann erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit rechens, 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 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.

Die Strom- und die Gasversorgung werden auf der Basis bestehender vertraglicher Regelungen (Konzession u.a.) durch die Westnetz GmbH sichergestellt.

Überschüssiger Erdaushub wird im Plangebiet oder anderweitig verbaut oder auf den kreiseigenen Deponien beseitigt.

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.

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

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8.5 Naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme eines kleinen Teils des vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteils muss ein Antrag auf eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gestellt werden; dies soll parallel zum anstehenden regulären Beteiligungsverfahren für die Bauleitplanung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG geschehen. Es besteht nach den bisherigen naturschutzfachlichen Erörterungen und Abstimmungen bereits weitestgehend Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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.

Kreuztal, den 12.11.2018