BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „MÜHLENWEG I“, STADTTEIL FERNDORF – VORENTWURF

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

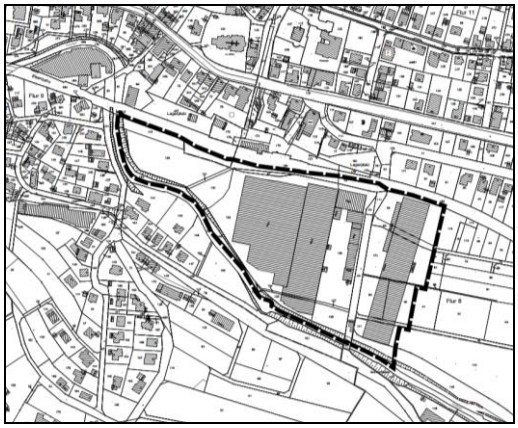
1. Lage des Plangebietes ... 1
2. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung ... 2
   2.1 Anlass der Planung ... 2
   2.2 Erforderlichkeit der Planung ... 2
   2.3 Ziele der Planung ... 3
3. Planungsrechtlicher Kontext ... 3
   3.1 Übergeordnete Planungen / Regelungen ... 3
   3.2 Kommunale Planung ... 4
4. Immissionen ... 5
5. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 104 „Mühlenweg I“ ... 5
   5.1 Art der baulichen Nutzung ... 5
   5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 5
   5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 5
   5.4 Gewässer ... 5
   5.5 Verkehrsflächen ... 6
6. Durchführung der Planung ... 6
   6.1 Bodendenkmäler ... 6
   6.2 Kampfmittel ... 6
   6.3 Altlasten, Baugrund ... 7
   6.4 Bodenordnende Maßnahmen, Grunderwerb ... 7
7. Auswirkungen der Planung ... 7

Anlage

ASP I des Planungsbüros Uwe Meyer vom Oktober 2018

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Flur 8 sowie Flur 5 der Gemarkung Ferndorf und befindet sich in der Ferndorfer Talaue, etwa 1 km östlich der Kreuztaler Innenstadt. Der Bereich wird im Norden durch die Bahnstrecke Kreuztal-Erndtebrück begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, für welche zukünftig weiterhin eine gewerbliche Bebauung geplant ist, wie sie grundsätzlich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Industriepark Ferndorftal“ festgesetzt ist. Die südliche und westliche Grenze wird durch den Ferndorfbach gebildet. Die exakte Abgrenzung ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen. Das Plangebiet ist rd. 4,7 ha groß.



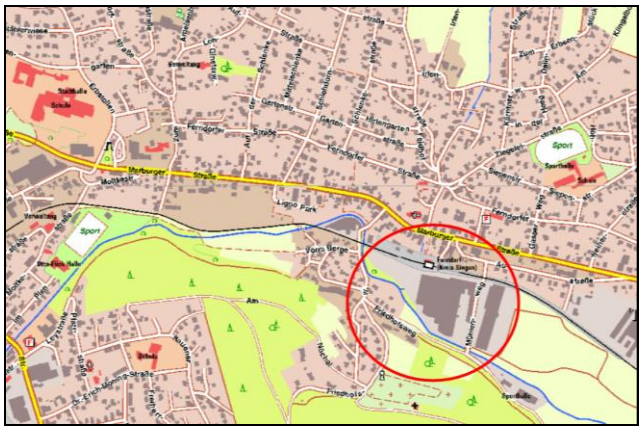


Abb. links: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)
Abb. rechts: Lage des Plangebietes im größeren Kontext (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt überwiegend im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie teilweise im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Industriepark Ferndorftal“ und ist von Flächen umgeben, die teilweise im Sinne von § 30 BauGB überplant und teilweise unbeplant sind.
Im Westen, Nordwesten, Norden und Nordosten schließen sich teils faktische und teils festgesetzte Mischgebiete an. Im Südwesten, jenseits des Ferndorfbachs, grenzen in geringem Abstand faktische Mischgebiete und Reine Wohngebiete an das Plangebiet an. Im Süden folgen Flächen für die Forstwirtschaft, und lediglich im Südosten und Osten liegen weitere Gewerbliche Bauflächen.
Auf dem ca. 3 ha großen Gelände westlich des Mühlenweges befinden sich mehrere große Hallen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 14200 m² und ein 2-3-geschossiges Verwaltungsgebäude. Auf dem zum Plangebiet gehörigen östlichen Teil des Geländes liegt ein länglicher Gebäuderiegel, welcher ebenfalls zur ehemaligen Firma Bender gehört.
Das Plangebiet liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft des Einflussbereiches des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Kreuztal Mitte.

2. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Betriebsaufgabe der ehemaligen Firma Bender-Ferndorf Rohr GmbH. Nachdem die 1917 gegründete Firma, welche Stahlrohre für unterschiedliche Anwendungszwecke produzierte, 2015 ihren Betrieb aufgeben musste, stand das insgesamt ca. 7,6 ha große Firmengelände leer.
Ein Teil dieser Fläche wurde 2017 von der Stadt Kreuztal erworben und soll nun zu einem Wohnquartier bzw. Wohnpark entwickelt werden. Die Fläche östlich des Mühlenweges wurde durch einen ortsansässigen Investor erworben und soll einer, bezogen auf die Flächenausdehnung, erweiterten und vom Störgrad her eingeschränkten gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Neben dem grundsätzlichen und akuten Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen besteht im Kreuztaler Stadtgebiet ein ebenso akuter Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Dieser ergibt sich aus der hohen Nachfrage nach zentral gelegenen, ebenen, gut angebundenen und möglichst barrierefrei / barrierearm nutzbaren Flächen. Gerade Familien mit Kindern bevorzugen zentrumsnahe Wohngebiete aufgrund der geringen Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und der schulischen sowie sozialen Infrastruktur. Aber auch die derzeitige demografische Entwicklung macht eine Auswertung von zentralen und barrierearmen Wohnungen unabdingbar.

Da die enorme Nachfrage nach Wohnraum mit diesen Merkmalen, trotz der regen Bautätigkeit in den letzten Jahren im eigentlichen Innenstadtbereich in Kreuztal, nicht mehr bedient werden kann und die Nachfrage im Stadtteil Ferndorf aufgrund der dort seit Jahrzehnten fehlenden Ausweisung neuer Baugebiete ständig steigt, ist der Bedarf an Wohnraum bzw. Wohngrundstücken also grundsätzlich gegeben und dringend. Der erworbene westliche Teil des Firmengeländes bietet sich für eine entsprechende Planung an und ist in Bezug auf seine Standortqualitäten alternativlos. Baurecht kann vorliegend nur durch einen Bebauungsplan hergestellt werden.

2.3 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, der akuten Nachfrage nach Wohnbauland seitens der Bevölkerung nachzukommen und westlich des Mühlenweges überwiegend Wohnbauland auf Bebauungsplan-Ebene festzusetzen. Im Plangebiet können und sollen nach den Vorstellungen der Stadt Kreuztal alle gemeinhin gewünschten und ökologisch sinnvollen Kriterien für Wohngebiete weitestgehend erfüllt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um: Zentrumsnähe, Barrierefreiheit, Platz auch für sozialen Wohnraum, eine gute ÖPNV-Anbindung, Fuß- und Radwegeverbindungen, Erlebbarkeit der Naturnähe und kurze Wege zum Naherholungsraum südlich des Ferndorfbachs.
Für das Wohngebiet ist eine Bebauung aus mehreren Mehrfamilienhäusern und zusätzlichen Ein- und Zweifamilienhäusern geplant.
Ziel der Planung ist es außerdem, für den Bereich östlich des Mühlenweges anstelle des dort bisher festgesetzten eingeschränkten Industriegebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, um der akuten Nachfrage nach Gewerbeflächen auf wohngebietsverträgliche Art nachkommen zu können. Durch die geplante Umwidmung und Maßnahmen baulicher Art, siehe unten, sollen und können immissionsschutzrechtliche Konflikte mit dem geplanten Wohngebiet und angrenzenden faktischen Wohngebieten vermieden werden.
Im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebiet soll, westlich an den Mühlenweg angrenzend, auf rd. 40 m Breite ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dadurch entsteht nicht nur räumlich, sondern auch in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der beiden v.g. Gebiete ein Übergang.
Die vorhandenen Gebäuderiegel zu beiden Seiten des Mühlenweges – kleine ehem. Industriehalle und Bürogebäude im Westen, Industriehalle im Osten – sollen erhalten bleiben. Die Gebäude sind überwiegend in einem guten Erhaltungszustand und können im Sinne der jeweils geplanten Festsetzungen genutzt werden. Zugleich stellen sie eine Maßnahme zum Schallschutz dar. Denkbar wäre z.B. eine vertikale Gliederung mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Das geplante Gewerbegebiet östlich des Mühlenwegs muss so weniger stark eingeschränkt werden, als es bei unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe der Fall wäre.

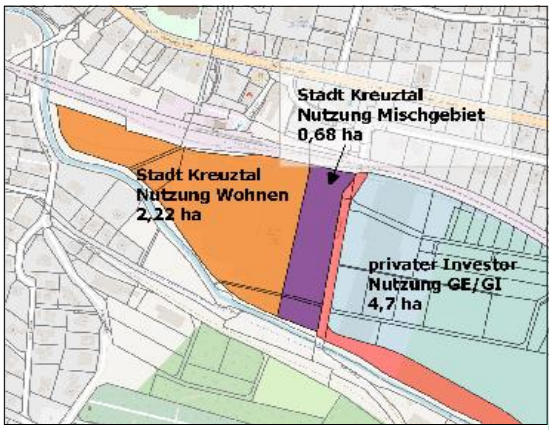


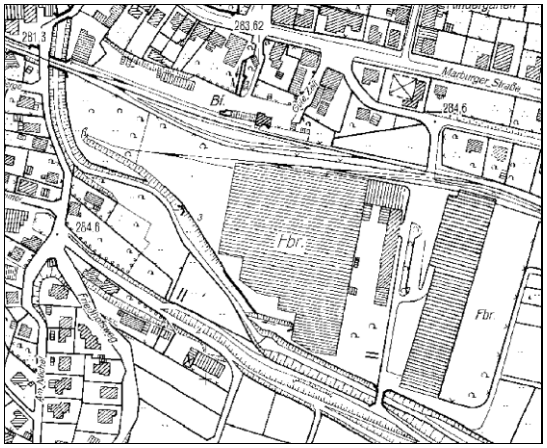
Abb.: Geplante Nutzungen des Geländes

3. Planungsrechtlicher Kontext

3.1 Übergeordnete Planungen / Regelungen

Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen für den Kreis Siegen-Wittgenstein und den Kreis Olpe – aus dem Jahr 2008 weist das Plangebiet als Bereiche für die gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Nach den Darstellungen des Regionalplans erstrecken sich die GIB durch den gesamten

Teilraum des Ferndorfbachs bis an die Innenstadt heran. Sie werden dabei nicht durch Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) unterbrochen und reichen im Norden bis an die B 508 heran. Parallel zum Talverlauf ist innerhalb der GIB ein Schienenweg mit Haltepunkt dargestellt. Er teilt die GIB in Streifen unterschiedlicher Breite. Ein Antrag auf Zielabweichung im Hinblick auf die Darstellung von Wohnbauflächen wurde durch die Stadt Kreuztal gestellt und von der Bezirksregierung nach Beschluss des Regionalrats mit Bescheid vom 01.10.2018, AZ 32.02.01.01-10.06-F48Ä, positiv beschieden.
Der Landschaftsplan der Stadt Kreuztal aus dem Jahr 2004 trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Lediglich grenzt ein Gebiet im Süden an, welches dem Entwicklungsziel der Erhaltung dient und als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Naturdenkmäler oder geschützte Biotope sind nicht bekannt.



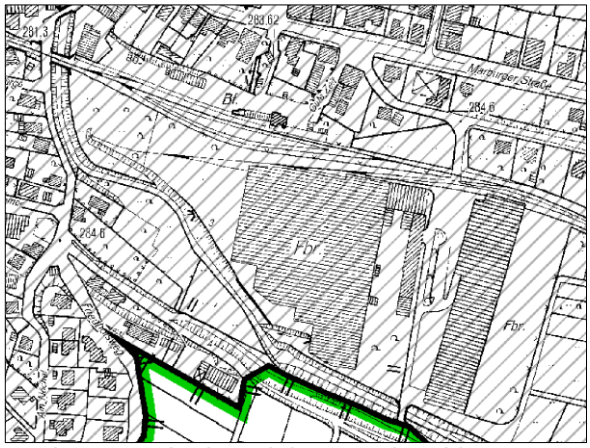


Abb. links: Ausschnitt aus der Karte gesetzlich geschützter Flächen (ohne Maßstab)
Abb. rechts: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte

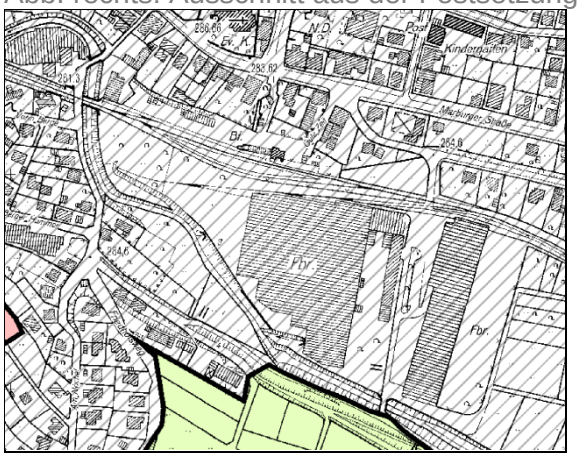


Abb. links: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte (ohne Maßstab)
Abb. unten: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal

3.2 Kommunale Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal stellt für das Plangebiet fast ausschließlich Gewerbliche Bauflächen dar. Für kleinere Teilflächen im Norden des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Bahnanlagen dar. Sie sollen nach Möglichkeit durch Erwerb und Entwidmung dem kommunalen Eigentum und der Kommunalen Planungshoheit zugeführt werden.
Durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Industriepark Ferndorftal“ sind Teile des Plangebietes aktuell noch verbindlich überplant, Näheres siehe Abschnitt 1.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die aktuellen Erfordernisse vorgenommen werden. Es handelt sich dabei um die 48. Änderung. Sie wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Mühlenweg I“ durchgeführt.
Der Bebauungsplan soll gemäß § 2 ff. im regulären Verfahren („Vollverfahren“) aufgestellt werden.

4. Immissionen

Wohngebiete besitzen einen hohen Schutzanspruch, insbesondere gegenüber Immissionen. Daher – und aufgrund der Lage – ist das Thema Schallschutz bei dieser Planung besonders relevant.
Durch die benachbarten Gewerbebetriebe, die Bahn und die in einiger Entfernung gelegene B 508 wirken unterschiedliche Lärmarten mehr oder weniger stark auf das geplante Wohngebiet und die übrigen Bereiche des Plangebietes ein. Diese Immissionen werden derzeit durch einen Schallschutzgutachter geprüft; es sollen geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt werden, soweit dies erforderlich ist. Die abschirmende Wirkung der vorhandenen Gebäuderiegel zu beiden Seiten des Mühlenweges sollen dabei berücksichtigt werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 104 „Mühlenweg I“

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in einem rd. 40 Meter breiten Streifen ein Mischgebiet (MI) westlich des Mühlenweges festsetzen. Für den östlich des Mühlenweges gelegenen Teil des Plangebietes soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt werden.
Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmen. Tendenziell sind eine Mehrfamilienhausbebauung entlang der Bahn und eine Ein-bis Zweifamilienhausbebauung im südlichen Bereich vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sich nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) richten. Im WA soll eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen festgesetzt werden. Punktuell sind bis zu 4 Vollgeschosse vorgesehen. Da eine flächensparende Bebauung geplant ist, soll die Grundflächenzahl im WA mit bis zu 0,4 festgesetzt werden. Im Mischgebiet sind, auch aufgrund des Immissionsschutzes, 3 Vollgeschosse vorgesehen. Die Grundflächenzahl soll auf 0,6 festgesetzt werden.

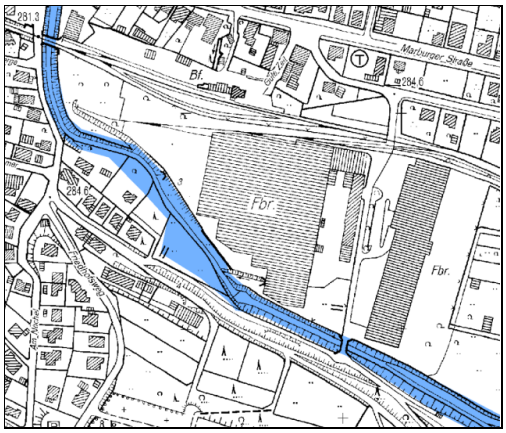
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist überwiegend eine offene Bauweise geplant. Die Festsetzung der Bauweise im Bereich der Gebäuderiegel auf beiden Seiten des Mühlenweges wird sich am Bestand orientieren. Dieser ist durch eine Gebäudelänge >50 m und vorhandene Grenzabstände gekennzeichnet. Es handelt sich insoweit um eine Abweichende Bauweise.

5.4 Gewässer

Südlich und westlich des Gebietes schließt sich der Ferndorfbach an. Er gehört, als größeres Nebengewässer der Sieg, zu den sonstigen Gewässern.
Der Regionalplan von 2008 legt zwar ein Überschwemmungsgebiet für den Geltungsbereich fest, allerdings wurde der Ferndorfbach bereits hochwasserfrei ausgebaut. Zudem zeigt die Hochwassergefahrenkarte Ferndorfbach der Bezirksregierung Arnsberg aus dem Jahr 2013

gemäß der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für das Plangebiet bezüglich des HQ 100 keinerlei Gefahren.
Dem nachstehenden Kartenausschnitt ist zu entnehmen, dass sich das Überschwemmungsgebiet nahezu vollständig innerhalb der Uferkrone befindet. Somit ist das Planvorhaben der Stadt Kreuztal auch unter Berücksichtigung der §§ 76 und 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 84 Landeswassergesetz (LWG) NRW unproblematisch.



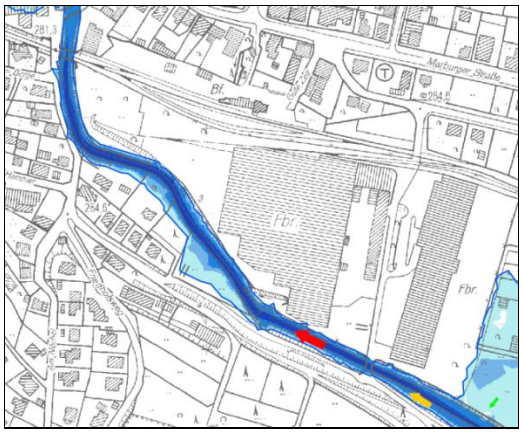


Abb. rechts: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte Ferndorfbach HQ 100 (ohne Maßstab)
Abb. links: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Ferndorfbach (ohne Maßstab)

5.5 Verkehrsflächen

Es ist geplant, das Gebiet durch den Mühlenweg zu erschließen. Mittels einer neuen Brücke über den Ferndorfbach soll eine – zumindest eingeschränkt auch durch Kraftfahrzeuge befahrbare – Anbindung an die parallel zur B 508 vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung bis zur Innenstadt hergestellt werden, sodass später eine Erweiterung nach Osten durch das Ferndorftal ermöglicht werden kann. Ziel ist es, diese Verbindung bis nach Kredenbach und bis auf das Gebiet der Stadt Hilchenbach fortzusetzen.

6. Durchführung der Planung

6.1 Bodendenkmäler

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 –, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 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 NRW). Ein entsprechender Hinweis wird vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Kampfmittel

Für nahezu das gesamte Plangebiet wurde Bombardierung festgestellt. Weiterhin sind flächenweise Artilleriebeschüsse vorhanden. Außerdem liegt ein Blindgängerverdachtspunkt vor.
Für alle Bereiche werden Sondierungen als Kampfmittelbehebungsmaßnahmen empfohlen.

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 Polizei zu verständigen.

6.3 Altlasten, Baugrund

Orientierende umwelttechnische Untergrunduntersuchungen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Bender-Ferndorf Rohr GmbH haben ergeben, dass erhebliche schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Bisher sind mineralölstämmige Kohlenwasserstoffe und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe bekannt. Zudem wurden in eher diffuser Verteilung die Schwermetalle Blei und Zink, vereinzelt auch Kupfer und $Chrom_{ges.}$ sowie lokal auftretende Arsenbelastungen vorgefunden. Daraus ergibt sich bei der sensiblen Folgenutzung als Wohnbebauung ein Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze. Es laufen bereits Sanierungsmaßnahmen wie Bodenaustausch und Grundwasserspülung (Anmerkung: Die Spülung musste aus umweltrechtlichen Gründen unabhängig von der aktuellen Planung ohnehin durchgeführt werden.). Nach den notwendigen Sanierungsarbeiten ist das Plangebiet entsprechend den o.g. Zielvorstellungen nutzbar.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen, Grunderwerb

Ein förmliches Umlegungsverfahren in Form einer Umlegung ist nicht erforderlich. Es erscheint jedoch ein Grunderwerb im Bereich der Bahnflächen wünschenswert. Auf diese Weise könnte das Flächenangebot optimiert werden.

7. Auswirkungen der Planung

Eine Potentialkartierung des Büros Uwe Meyer vom 24.06.2018 (siehe ASP I) für einen größeren Flächenkontext auch in Richtung Osten hat ergeben, dass aufgrund des Strukturreichtums der Untersuchungsfläche weiterführende Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Schmetterlinge, Amphibien, Reptilien und Fische empfohlen werden. Weiterhin wäre es aus Natur- und Artenschutzgesichtspunkten günstig, die Biotope entlang der Ferndorf großzügig auszusparen sowie den hinter dem östlich gelegenen Gebäuderiegel liegenden Gehölzstreifen zu erhalten.
Die zu diesem Bebauungsplan, also für den westlichen Teil der o.g. Untersuchungsflächen, erarbeitete Artenschutzprüfung vom 31.10.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass sich das durch die Planung potentiell betroffene Artenspektrum im Wesentlichen auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten reduziert. Es ist möglich, dass durch den Abriss alter Gebäude bei gebäudebewohnenden Fledermäusen und Vögeln Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.
Im Bauleitplanverfahren und im anschließenden Abbruch- bzw. Baugenehmigungsverfahren sollen und können die Ergebnisse der Untersuchungen hinreichend berücksichtigt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursacht.

Kreuztal, 18.06.2019