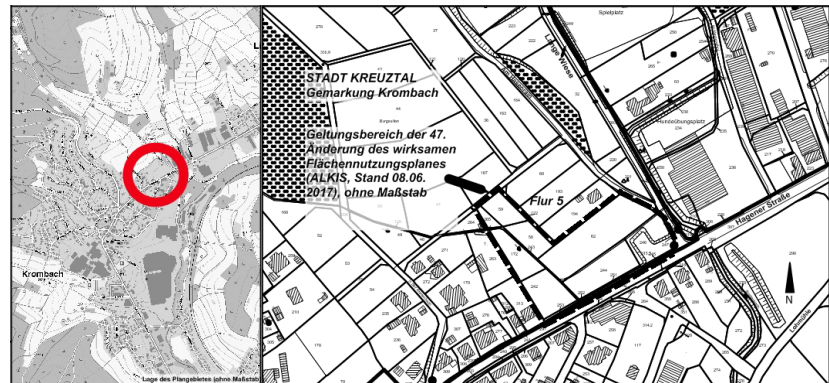


# BEGRÜNDUNG ZUR 47. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT KREUZTAL IM STADTTEIL KROMBACH – ENTWURF

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)

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Flur 5 der Gemarkung Krombach in einem südlich des Freibades gelegenen Bereich, 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 räumliche Geltungsbereich der 47. Änderung ist rd. 9.470 m<sup>2</sup> groß und entspricht dem Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans Nr. 102 „Hagener Straße / Lange Wiese“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Lage und exakte Abgrenzung des Plangebiets sind den Abbildungen oben rechts zu entnehmen.

## 2. 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 vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal entwickelt

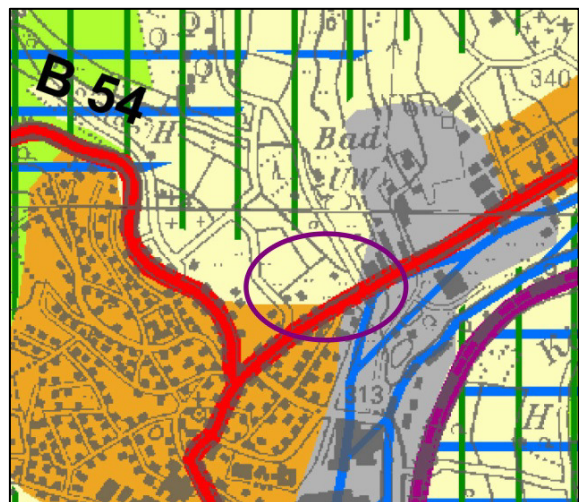
werden, da dieser nur einen kleinen Teil des Plangebietes als Baufläche (hier: Gemischte Baufläche) und Verkehrsfläche vorsieht und ansonsten Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Es muss daher eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die aktuellen Erfordernisse vorgenommen werden. 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 eine verbindliche Bauleitplanung für das geplante Feuerwehrgerätehaus und den anschließenden Lückenschluss zu der vorhandenen gewerblichen Bebauung jenseits der Straße „Lange Wiese“ zu ermöglichen und den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen. Ziel der Planung ist demnach im Wesentlichen die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ anstelle von Gemischten Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen und Grünflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft.

### **3. Planungsrechtlicher Kontext**

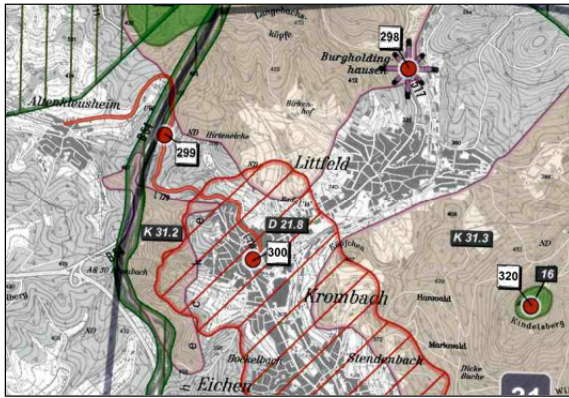
#### **Vorgaben durch übergeordnete Planungen / gesetzliche Regelungen**

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 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 auf Seite 2 links unten 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 im näheren Umfeld ist keine wertvolle historische Bausubstanz vorhanden. Lediglich gegenüber dem Plangebiet, jenseits der Bundesstraße und der begleitenden Baumallee, befindet sich ein Wohnhaus, dessen Straßenfassade einschließlich zugehöriger Dachflächen des mittleren und rechten Gebäudeteils unter Denkmalschutz stehen (Hagener Straße 328). Durch die Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass der ideelle Wert und die optische Wirkung dieses Baudenkmals nicht geschmälert werden, zumal es aufgrund seiner Größe eine dominante Wirkung erzielt.

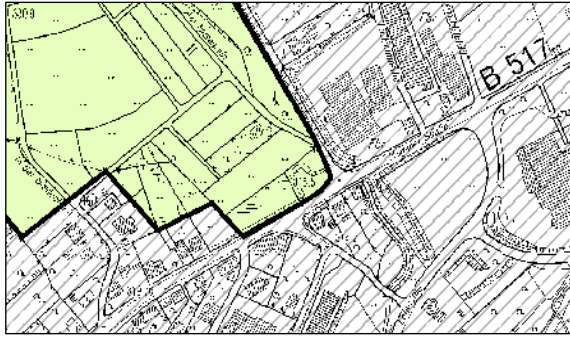
Das Landschaftsbild als solches weist im Plangebiet und dem näheren Umfeld keine erkennbare Wertigkeit und keine besonderen Merkmale auf, die ein gesteigertes Schutzbedürfnis nach sich ziehen würden. Es handelt sich um eine recht beliebig erscheinende Ortsrandsituation mit deutlicher anthropogener Vorbelastung. 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 die 47. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, durch den Bebauungsplan Nr. 102 konkretisiert und danach 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 kann infolge der Planung deutlich erhöht werden. Die entsprechenden konkreten Maßnahmen werden auf Bebauungsplan-Ebene näher beschrieben und, soweit erforderlich, durch den Bebauungsplan festgelegt oder, soweit zulässig, auf nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist in erster Linie von Bedeutung, dass die 47. Änderung keine Probleme aufwirft oder ungelöst lässt, die sich in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren nicht beseitigen lassen. Der parallel zur 47. Änderung in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 102 soll geeignete Festsetzungen beispielsweise zur Verbesserung der Ortsrandsituation treffen. 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.

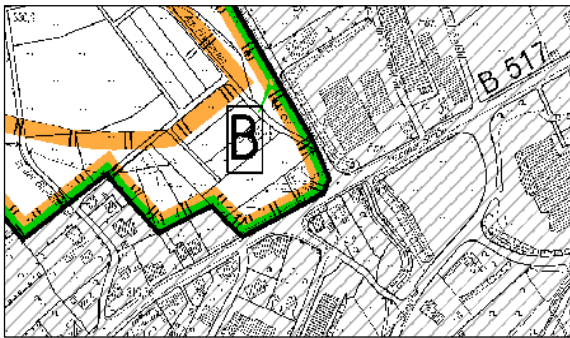




### Entwicklungskarte

Entwicklungsziel: Erhaltung der Landschaft.

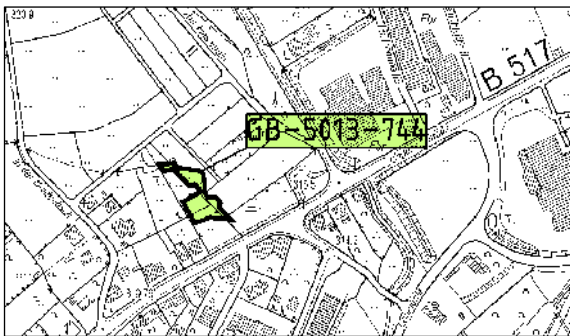
Dieses Ziel gilt für einen großen Teil der Außenbereichsflächen des Stadtgebietes. Es handelt sich um eine behördenverbindliche Festsetzung, die im Zuge der Bauleitplanung unter den gegebenen Umständen grundsätzlich überwunden werden kann.



### 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 sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden.

## **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 rechts. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Der Geltungsbereich der 47. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Teilgeltungsbereich (TGB) 1 des Bebauungsplans Nr. 102. Dessen TGB 2 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (Flächen für die Forstwirtschaft bzw. Flächen für Wald), so dass kein Änderungsbedarf gegeben ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Hagener Straße / Lange Wiese“ geändert werden.



#### **4. 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 auf Flächennutzungsplan-Ebene Gewerbliche Baufläche dargestellt bzw. auf Bebauungsplan-Ebene 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 zum Bebauungsplan Nr. 102 zu entnehmen (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 102). Ein ausreichender Schallschutz kann auf Bebauungsplan-Ebene und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden; auf Flächennutzungsplan-Ebene besteht insoweit kein Handlungsbedarf.

#### **5. Inhalte der 47. Änderung des Flächennutzungsplans**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes, zur Ortslage hin, werden Flächen für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und im nordöstlichen Teil des Plangebietes, zum bestehenden Gewerbegebiet hin, Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden Grünflächen dargestellt. Auf Bebauungsplan-Ebene werden diese Grünflächen zugleich als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt; sie nehmen zudem ein kleines, namenloses Gewässer auf, das in der Örtlichkeit vorhanden ist und auf Basis eines bereits vorliegenden Genehmigungsbescheides in Teilen umgelegt und ökologisch aufgewertet werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 102 trifft hierzu konkretere Aussagen. Ein schmaler Streifen Straßenverkehrsfläche der B 517 wurde in das Plangebiet mit aufgenommen. Der vorhandene geschützte Landschaftsbestandteil wird als Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen. Ein Antrag auf eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die kleine Teilfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll 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. Sofern die Ausnahme oder Befreiung erteilt wird, können die Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. der 47. Änderung in diesem Bereich angepasst werden.

#### **6. Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	ca. 9.470 m <sup>2</sup>		
Gemeinbedarfsflächen:	ca. 2.111 m <sup>2</sup>	Grünflächen:	ca. 3.511 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Bauflächen:	ca. 3.658 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsfläche:	ca. 0.190 m <sup>2</sup>

## **7. Auswirkungen der Planung, Monitoring**

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wurden ausführlich untersucht (siehe Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102). 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 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 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 eines Landwirtes. Sie bleiben auch bei Durchführung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 102 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.

Die zusätzlichen und mit einiger Sicherheit vollversiegelten Flächen infolge des Bebauungsplans Nr. 102 sind insgesamt ca. 3.461 m<sup>2</sup> 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. Dessen ungeachtet soll vorsorglich ein Monitoring entsprechend § 4c BauGB und entsprechend dem Umweltbericht durchgeführt werden.

## **8. Durchführung der Planung**

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

Auf Flächennutzungsplan-Ebene ist lediglich relevant, dass das Plangebiet aus dem Landschaftsschutz entlassen werden soll und dafür die Zustimmung der Unteren Naturschutzbe-

hörde erforderlich ist und dass für die Inanspruchnahme eines kleinen Teils des vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteils ein Antrag auf eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gestellt werden muss. Dieser soll 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.

Alles Weitere darf zulässigerweise auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden, siehe Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 102.

Es ist insoweit davon auszugehen, dass die 47. Flächennutzungsplan-Änderung und der parallel dazu in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 102 umgesetzt werden und auch in dieser Hinsicht als erforderlich angesehen werden können.

Kreuztal, den 12.11.2018

Anlage:

Umweltbericht des Büros WAGU GmbH, Gesellschaft für Wasserwirtschaft, Gewässerökologie und Umweltplanung, Kassel, vom Oktober 2018 zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 102 „Hagener Straße / Lange Wiese“