

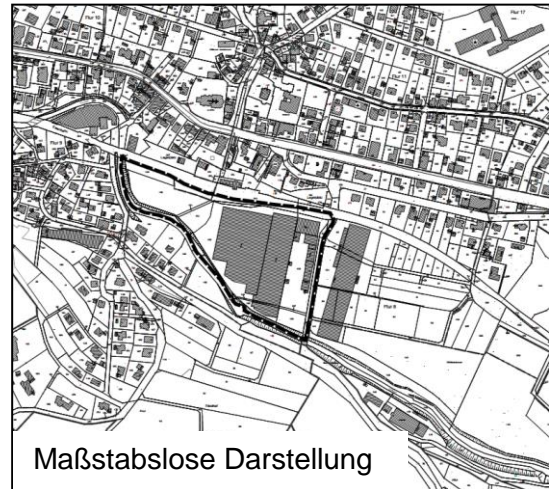
BEGRÜNDUNG ZUR 48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT KREUZTAL IM STADTTEIL FERNDORF – VORENTWURF

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)

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt in Flur 8 der Gemarkung Ferndorf und befindet sich in der Ferndorfer Talau, etwa 1 km östlich der Kreuztaler Innenstadt. Der Bereich wird im Norden durch die Bahnstrecke Kreuztal-Erndtebrück begrenzt, im Osten durch die Achse des Mühlenweges, und die südliche und westliche Grenze wird durch den Ferndorfbach gebildet.

Die exakte Abgrenzung ist nebenstehend abgebildet.



2. Anlass, Erfordernis und Ziele der vorliegenden 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.

2.2 Erfordernis der Planung

Grundsätzlich kann Baurecht und kann eine Klärung aller zu berücksichtigenden Belange nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hergestellt werden. Das soll durch den Bebauungsplan Nr. 104 „Mühlenweg I“ geschehen. Dieser Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal entwickelt werden, da dieser im Plangebiet eine Gewerbliche Baufläche vorsieht. Es muss daher eine Anpassung 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 durchgeführt.

2.3 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, der akuten Nachfrage nach Wohnbauland seitens der Bevölkerung nachzukommen und die in diesem Kontext erforderlichen Festsetzungen auf Bebauungsplan-Ebene zu ermöglichen. Inhalt der Planung ist daher im Wesentlichen die Darstellung von Wohnbauflächen anstelle der bisher dargestellten Gewerblichen Bauflächen und kleinerer angrenzender Flächen für Bahnanlagen.

Zudem soll ein rd. 40 Meter breiter Streifen westlich des Mühlenwegs als Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Dieser Streifen umfasst den Gebäuderiegel westlich des Mühlenwegs und soll – in Bezug auf die Schutzwürdigkeit und das Nutzungsprofil – einen Übergang zwischen den Gewerblichen Bauflächen (Emissionsort) und den Wohnbauflächen (Immissionsort) schaffen.

3. 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 Nutzung (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.

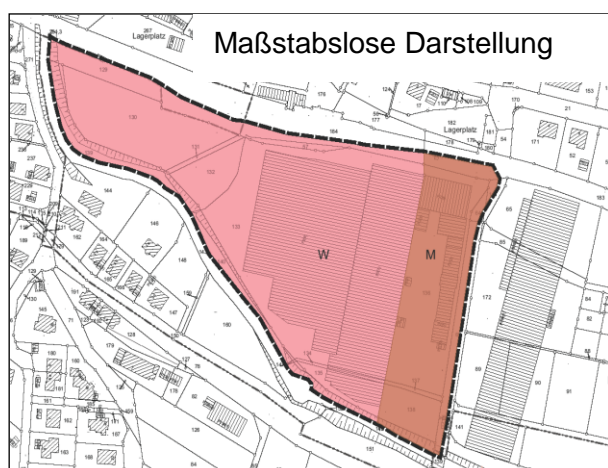
Ein Antrag auf Zielabweichung im Hinblick auf die Darstellung von Wohnbauflächen wurde durch die Stadt Kreuztal gestellt und von der Bezirksregierung nach Beschluss des Regionalrats mit Bescheid vom 01.10.2018, AZ 32.02.01.01-10.06-F48Ä, positiv beschieden.

Der Landschaftsplan der Stadt Kreuztal aus dem Jahr 2004 trifft für das geplante Gebiet keine Festsetzungen.

4. Inhalte der 48. Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal weist im Plangebiet Gewerbliche Bauflächen aus (siehe Planausschnitt rechts).

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für 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.



Die 48. Änderung beinhaltet die Darstellung von Wohnbauflächen (W) und Gemischten Bauflächen (M).

5. 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 Strukturereichtums 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 zum Bebauungsplan Nr. 104, 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 Bebauungsplanverfahren 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.

6. Durchführung der Planung

6.1 Altlasten, Baugrund

Orientierende umwelttechnische Untergrunduntersuchungen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Bender-Ferndorf Rohr GmbH haben ergeben, dass erhebliche schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Es laufen bereits Sanierungsmaßnahmen wie Bodenaustausch und Grundwasserspülung (Anmerkung: Die Spülung musste aus umweltrechtlichen Gründen unabhängig von der aktuellen Planung ohnehin durchgeführt werden.). Danach ist das Plangebiet entsprechend den o.g. Zielvorstellungen nutzbar.

Kreuztal, 18.06.2019

Anlage

ASP I des Planungsbüros Uwe Meyer vom Oktober 2018