

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 22 „ALTER BRUCH“ DER STADT KREUZTAL, STADTTEIL FERNDORF – ENTWURF

Fassung für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 13 a Abs. 2 sowie für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 und § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage des Plangebiets.....	1
2.0 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung.....	2
3.0 Planungsrechtlicher Kontext.....	2
3.1 Übergeordnete Planungen / gesetzliche Regelungen.....	2
3.2 Kommunale Planung.....	2
4.0 Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Alter Bruch“.....	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
4.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen.....	3
4.3 Gestaltungsvorschriften.....	4
5.0 Auswirkungen der Planung.....	4
5.1 Artenschutz.....	4
5.2 Vorprüfung – Beeinträchtigung von Schutzgütern.....	4
6.0 Durchführung der Planung.....	6
6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
6.2 Denkmalschutz, Altlasten, Baugrund.....	6
6.3 Altlasten.....	6
6.4 Bodenordnung.....	6

1.0 Lage des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flurstück 540 in Flur 16 der Gemarkung Ferndorf. Es liegt im nordöstlichen Teil Ferndorfs am Sanddornweg und ist im unten links abgebildeten Plan dargestellt. Die unten rechts abgebildete Übersicht zeigt das Plangebiet im größeren Kontext.

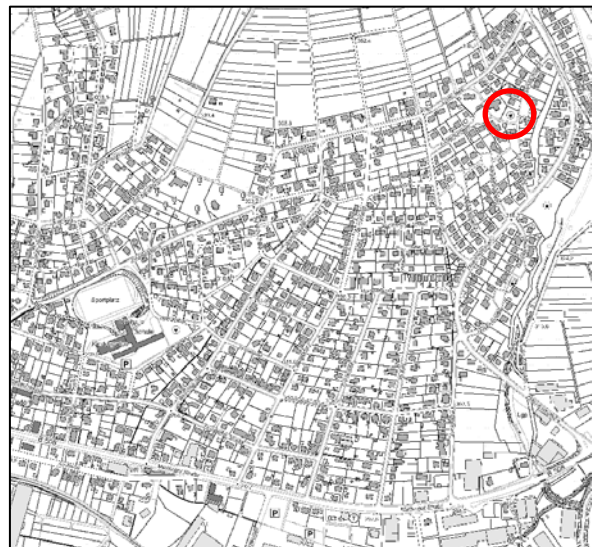
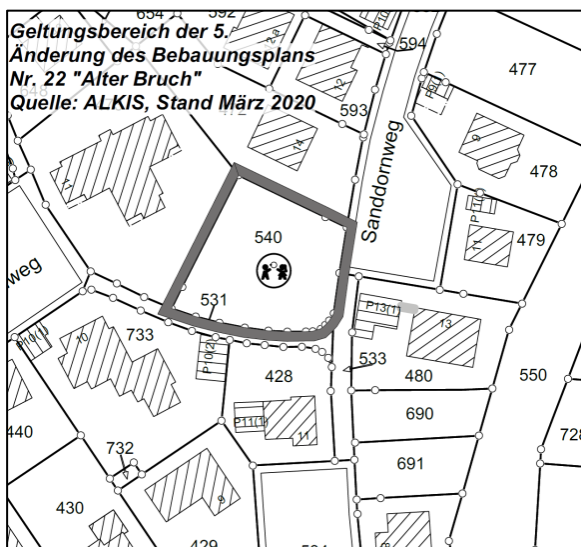


Abb. links: Lage des Plangebiets

Abb. rechts: Lage des Plangebiets im größeren Kontext

2.0 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Durch den demografischen Wandel hat sich die Altersstruktur der Einwohner in diesem Bereich Ferndorfs dahingehend verändert, dass deutlich weniger Kinder und mehr ältere Menschen in der Siedlung wohnen.

Da der Stadtteil Ferndorf als Wohnstandort äußerst attraktiv ist und die Nachfrage nach Baugrundstücken im gesamten Stadtgebiet weiterhin gestiegen ist, soll mit der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Alter Bruch“ die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ überplant werden.

Die Bebauungsplan-Änderung soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist deutlich kleiner als 20.000 m². Daher ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Es bestehen zudem auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen. Dies trifft jedoch für diese Planung gemäß Anlage 1 UVPG nicht zu.

3.0 Planungsrechtlicher Kontext

3.1 Übergeordnete Planungen / gesetzliche Regelungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahr 2008, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe), weist das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.



Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Landschaftsplan der Stadt Kreuztal aus dem Jahr 2004 trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen (Innenbereich).

Gemäß der Online-Auskunft des LANUV: Landschaftsinformationssystem (@LINFOS), sind im Plangebiet weder Naturschutzgebiete, noch Nationalparks, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile, Gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, Risiko- und Überschwemmungsgebiete oder Biotopverbundflächen ausgewiesen.

3.2 Kommunale Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal aus dem Jahr 1990 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar; die Planänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Alter Bruch“ setzt für Flurstück 540, Flur 16 in der Gemarkung Ferndorf, eine 789 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbe-

stimmung „Kinderspielplatz“ fest. Rings um die Grünfläche sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Baugebiet ist entsprechend den Festsetzungen im Wesentlichen mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise bebaut.



Abb. links: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Abb. rechts: Ausschnitt aus dem Originalplan

4.0 Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Alter Bruch“

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den im Originalplan getroffenen Festsetzungen, damit sich ein neuer Baukörper gestalterisch und funktional harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt. Für das Grundstück wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem – genau wie in den angrenzenden festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2-5 sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung entsprechen den nördlich, östlich und südlich anschließenden Allgemeinen Wohngebieten. Die Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8, sowie die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude gewährleisten im Plangeltungsbereich die Fortsetzung der aufgelockerten Wohnbebauung.

4.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen treten jeweils um ca. 3 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den angrenzenden Grundstücken zurück. Auf diese Weise kann erreicht werden, dass eine Durchgrünung dieses Bereichs, wie sie zuvor durch die öffentliche Grünfläche erreicht wurde, mittels privaten Grüns zumindest in Teilen bestehen bleibt.

Des Weiteren werden eine offene Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, damit die neue Bebauung sich optimal in die nähere Umgebung einfügt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,50 Meter, gemessen an dem niedrigsten Anschnitt des natürlichen Geländes durch das Hauptgebäude, festgesetzt.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Da die Ortsbesichtigung ergeben hat, dass sich in der näheren Umgebung ausnahmslos Satteldächer und (Krüppel-)Walmdächer befinden, wird in der Bebauungsplan-Änderung festgesetzt, dass ausschließlich Sattel- und (Krüppel-)Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° zulässig sind. Für Nebenanlagen sowie für Garagen und Carports können geringere Dachneigungen Anwendung finden. Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.) sind zulässig.

Aufgrund der besonderen Eckgrundstückslage wird auf das Festsetzen einer Firstrichtung verzichtet.

5.0 Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Planung auf die bebaute oder unbebaute Umgebung sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen infolge der Planung oder aus der Umgebung heraus sind ebenfalls nicht zu erwarten.

5.1 Artenschutz

Es liegen der Stadt Kreuztal keine Anhaltspunkte für die Existenz schützenswerter Arten auf dem betreffenden Grundstück vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der regelmäßigen Mahd des Grundstücks sowie dem geringen Gehölzanteil und dem damit einhergehenden Fehlen von bedeutsamen Biotopstrukturen für das Vorhandensein von relevanten Arten ist bei dem betreffenden Grundstück nicht von schützenswerten Arten auszugehen. Auch eine Ortsbesichtigung hat keine anderen Schlüsse ergeben.

5.2 Vorprüfung – Beeinträchtigung von Schutzgütern

Im Rahmen der abwägenden Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen der Planung wurde voraussichtlich eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB durchgeführt:

1. *Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf*
 - 1.1 *das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;*

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst ein 789 m² großes Grundstück. Festgesetzt werden soll „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4. Dadurch ergeben sich (sehr geringfügige) Änderungen hinsichtlich der versiegelten Bodenfläche.
Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.
 - 1.2 *das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;*

Die Bebauungsplan-Änderung wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt und beeinflusst diese nicht. (siehe auch Kapitel 3.2 „Kommunale Planung“)
 - 1.3 *die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;*

Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung der Bebauungsplan-Änderung wird aufgrund der Größe des Geltungsbereichs, der Innenstadtlage und der umgebenden Bebauung sowie Versiegelung als sehr gering eingestuft.
Eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch die Änderung nicht zu erwarten.
 - 1.4 *die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;*

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden voraussichtlich keine relevanten umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme entstehen.
Neben einer regelmäßig gemähten Wiese befinden sich lediglich vereinzelte Bäume und Sträucher auf dem Grundstück.
 - 1.5 *die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.*

Die Bebauungsplan-Änderung hat keinerlei Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften, da sich keine Schutzgebiete im Plangebiet befinden.

2. *Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf*
 - 2.1 *die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;*

Die Auswirkungen der 5. Änderung betreffen vornehmlich die zulässige GRZ. Damit gehen Bodenfunktionen verloren. Die zusätzliche Versiegelung ist im Hinblick auf die geringe Gesamtgröße des Plangebiets jedoch unerheblich. Weiterhin hat die Änderung keine relevanten Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild.
 - 2.2 *den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;*

Durch die Bebauungsplan-Änderung sind keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten. Da es sich bereits um einen im Wesentlichen zu Wohnzwecken vorgeprägten Bereich handelt.
 - 2.3 *die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);*

Durch die Planung sind keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zu erwarten.
 - 2.4 *den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;*

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf den in Kapitel 1 „Lage des Plangebiets“ beschriebenen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
 - 2.5 *die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;*

Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebiets liegt nicht vor.
 - 2.6 *folgende Gebiete*
 - 2.6.1 *Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,*

sind nicht betroffen.
 - 2.6.2 *Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1. erfasst,*

sind nicht betroffen.
 - 2.6.3 *Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1. erfasst,*

sind nicht betroffen.
 - 2.6.4 *Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,*

sind nicht betroffen.
 - 2.6.5 *gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,*

sind nicht betroffen.
 - 2.6.6 *Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,*

sind nicht betroffen.
 - 2.6.7 *Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,*

nicht betroffen.
 - 2.6.8 *Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,*

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die prägende Vielfalt des Gesamtraums und seiner Teilräume zu sichern. Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein einzelnes, 789 m² großes Grundstück handelt, sind keine Auswirkungen auf andere zentrale Orte zu erwarten.
Da das Grundstück für Wohnzwecke genutzt werden soll, wird die Siedlungstätigkeit auf eine vorhandene Siedlung mit ausreichender Infrastruktur und auf einen zentralen Ort ausgerichtet.

- 2.6.9 *in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.*
Sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die überschlägige Prüfung kommt zu der Einschätzung, dass durch die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die gemäß § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erarbeitung eines Umweltberichts bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

6.0 Durchführung der Planung

6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird über die vorhandene Straße „Sanddornweg“ erschlossen und an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Ver- und Entsorgung können hierüber abgewickelt werden.

6.2 Denkmalschutz, Altlasten, Baugrund

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, Höhen 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 der LWL Archäologie, Außenstelle Olpe (Fon: 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

6.3 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten sind in den Unterlagen der Stadt Kreuztal für das Plangebiet nicht registriert und sind diesseits nicht bekannt. Die Vornutzung lässt eine relevante Bodenbelastung nicht erwarten.

6.4 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Kreuztal, den 17.09.2020