Stadt Kreuztal 23.09.2021
Dezernat II

Rückfragen zum Konzeptverfahren OM Buschhütten

Im Rahmen des bisherigen Konzeptverfahrens sind Rückfragen aufgekommen, die die Stadt Kreuztal wie folgt beantwortet:

1. **Besteht die Möglichkeit, dass in dem bereits gestellten Lageplan die Konzeptfläche, der 9 m Flächensteifen an der Buschhüttener Straße und der Dorfplatz mit seinen Massen dargestellt wird und zur Verfügung gestellt wird?**

Ein Lageplan im dwg-Format mit der Abgrenzung der Konzeptfläche wird zur Verfügung gestellt. Geringfügige Abweichungen von dieser Abgrenzung sind allerdings im Rahmen der Konzeptplanung durch die Investorinnen/Investoren möglich.

2. **Obliegt der Planbereich an der Gleisanlage einer zu berücksichtigten Lärmschutzklasse? Wenn ja welcher?**

Die Belastung wurde nicht im Detail untersucht. Ein ausreichender Lärmschutz ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen. Als grober und rechtlich unverbindlicher Anhaltspunkt für die Planung kann die Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundsamtes dienen. Entsprechende Lärmkarten finden sich auf der Blattnummer 4918 unter folgendem Link:
https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/veroeffentlichungen/publikationen/sonderreihen-und-ausgaben?tx_cartproducts_products%5Bproduct%5D=204&cHash=0524c05d8bc6a7f0543c825ea30bece1senbahnstrecken: Lärm-/Betroffenheitskarten (bund.de)

3. **Wie ist das weitere Vorgehen geplant?**

Zunächst wird die Verwaltung alle eingegangenen Konzepte anhand der im Exposé benannten Kriterien bewerten. Die Empfehlung der Verwaltung wird anschließend in den politischen Gremien beraten und es wird ein Beschluss über das beste Konzept gefasst. Ebenso ist der Verkauf der Konzeptfläche politisch zu beschließen. Nach der Beschlussfassung kann der Investor/die Investorin das Grundstück erwerben.

4. **Kann der Investor die Flächen frei, allerdings gemäß vorliegendem Konzept, vermarkten, oder hat die Stadt Kreuztal hierzu ein Mitspracherecht?**

Die Stadt Kreuztal erwartet, dass der Investor/die Investorin bzw. die Investorengemeinschaft als Bauträger/in auftritt und die Konzeptfläche im Hinblick auf die Gestaltung ganzheitlich entwickelt. Eine etwaige Weiterveräußerung noch unbebauter Grundstücksteile wird daher vertraglich ausgeschlossen.

5. **Mattenbach: Bei einer Neigung des Bachbettes von min. 2% ergibt sich eine Tiefe von ca. 3,0 m über die gesamte Länge (Nord-Süd) von ca. 150 m. Da das Grundstück (265,46m NN zu 263,76 mNN = Delta 1,7 m) fast eben ist, können sich hier Stauflächen ergeben. Ist dies in der Planung berücksichtigt, oder soll dies Teil des Konzeptes sein?**

Der Bachlauf muss an die Sohlhöhen der bestehenden Bachverrohrung angepasst werden. Nach den Berechnungen der Stadt Kreuztal müsste sich ein Längsgefälle von 0,5 bis 1,0 % ergeben. Daraus errechnet sich dann die Tiefe im Gelände.

6. Nach §38 WHG muss am Bachlauf ein 5 m breiter, nicht zu bebauender Gewässerstreifen vorgehalten werden. Gemäß § 38 Abs. 1 kann dieser reduziert werden. Wie steht die Stadt Kreuztal dazu?

Die Stadt Kreuztal bezieht sich bezüglich des Gewässerabstandes auf § 97 Landeswassergesetz. Danach muss am Gewässer ein Streifen von 3,00 m von baulichen Anlagen freigehalten werden. Böschungen und Sohlbreite eingerechnet, ist von einem Korridor von 10 – 12 m für das Gewässer auszugehen. Hinzu kommt noch der Raum für sonstige Gestaltung, wie Spiel- und Sportelemente, Sitzgelegenheiten, Weg, etc. Mit dem Konzept müssen im Übrigen die Vorgaben der „Blauen Richtlinie“ eingehalten werden können. Die „Blaue Richtlinie“ kann hier heruntergeladen werden: https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/veroeffentlichungen/publikationen/sonderreihen-und-ausgaben?tx_cartproducts_products%5Bproduct%5D=204&cHash=0524c05d8bc6a7f0543c825ea30bece1w.de).

7. Inwieweit sind Regenrückhalteflächen vorzusehen?

Durch eine Gestaltung des Gewässerbereichs mit wechselnden und flachen Querneigungen und unterschiedlichen Sohlbreiten können und sollen automatisch Rückhalteflächen entstehen.

8. Wer setzt die Offenlegung des Mattenbachs um?

Es ist vorgesehen, dass der Investor/die Investorin ein Konzept auch für die Offenlegung des Mattenbachs vorlegt. Die favorisierte Variante sieht eine mittige Führung des Bachlaufs durch das neue Quartier vor – eine alternative Verlegung Richtung Buschhüttener Straße oder Bahn ist jedoch möglich (siehe hierzu S. 10 des Exposés). Die Konkretisierung der Planung für die Bachoffenlegung sowie die Umsetzung erfolgt durch die Stadt Kreuztal. Die Flächen des offengelegten Mattenbachs sollen im Eigentum der Stadt Kreuztal verbleiben – die Kosten für die Umsetzung der Offenlegung trägt ebenfalls die Stadt Kreuztal.

9. Im angrenzenden Gebiet des Planungsraumes belaufen sich die Kosten pro m² auf max. 110,- €/m². Inwieweit rechtfertig sich der Kaufpreis von 120,- €/m²?

Nach der Einstufung des Gutachterausschusses des Kreises Siegen-Wittgenstein beläuft sich der aktuelle Bodenrichtwert für die gegenüberliegende Seite der Buschhüttener Straße in der Tat auf 110 €/m². Mit Blick auf die gute Lage der Flächen im Bereich des Sportplatzes, der Planungsperspektiven durch die Realisierung der „Neuen Mitte Buschhütten“ und nicht zuletzt auf die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise in Kreuztal wird im Rahmen des „Festbetragsverfahrens“ ein Grundstückspreis von 120 €/m² aufgerufen.

10. Wird ein Bodengutachten für den Planungsraum erstellt?

Die Stadt Kreuztal wird ein Bodengutachten für den Planungsraum erstellen. Im Bodengutachten werden auch die LAGA-Klassen analysiert.

11. Wird die Stadt Kreuztal eine Kampfmittelsondierung durchführen? Gibt es genauere Angaben zu dem noch vorhandenen Blindgängerverdachtspunkt (S. 11 im Exposé)?

Die Stadt Kreuztal wird in den Bereichen, in denen dies noch nicht erfolgt ist, eine Kampfmittelsondierung durchführen.

12. Soll der Bereich des offengelegten Mattenbachs barrierefrei gestaltet werden?

Eine möglichst barrierearme Gestaltung der Begegnungsfläche sollte angestrebt werden.
Es müssen folglich nicht alle Einbauten oder sonstigen Gestaltungselement barrierefrei sein, aber auch Menschen mit Kinderwagen oder gehbehinderte Personen, z.B. mit Rollatoren oder Rollstühlen, sollen sich im Bereich des renaturierten Mattenbachs gut bewegen können.

13. Stellplatzfaktor 1,5. Inwieweit kann dieser bei einem Anteil von > 15 % gefördertem Wohnungsbau reduziert werden?

Die Stadt Kreuztal weist darauf hin, dass der Stellplatzschlüssel von 1,5 sowohl den Wohnungen zugeordnete als auch Besucher-Stellplätze umfasst. Aus Sicht der Stadt Kreuztal ist der Schlüssel daher angemessen. Letztendlich ist ein überzeugendes städtebauliches Gesamtkonzept vorzulegen.

14. Inwieweit ist eine Planung hinsichtlich Löschwasserversorgung durch den Investor zu erbringen?

Soweit nur Wohngebäude ohne erhöhte Brandlasten oder Brandgefährdung geplant werden, ist die Stadt Kreuztal für die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig.

Ergänzung vom 21.09.2021:

15. Soll der Dorfplatz mitentwickelt werden oder wird die Planung seitens der Stadt Kreuztal erfolgen?

Der Dorfplatz soll nicht mit entwickelt werden. Dazu gibt es schon Planungen, und die Ausführungsplanung wird gerade erstellt.

16. Ist eine Absprache mit der Unteren Wasserbehörde bzgl. den Arbeiten an der Bachverrohrung während der Konzeptphase erwünscht?

Seitens der Stadt Kreuztal wird eine Abstimmung in der Konzeptphase als noch nicht notwendig erachtet. Die Abstimmung kann nach der Auswahl des Konzeptes erfolgen.

17. Könnte man evtl. die Baumreihe an der Bahn entfernen?

Der Baumbestand soll aus ökologischen und gestalterischen Gründen erhalten bleiben, soweit dies möglich ist. Eine feste Vorgabe ist dies bei der ortsbildprägenden Baumreihe an der Buschhüttener Straße.

18. Wird eine Jury u.a. mit Fachpreisrichter die Konzepte beurteilen?

Es handelt sich nicht um ein förmliches Wettbewerbsverfahren. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Ergänzung vom 23.09.2021:

19. Müssen die Abstandsflächen innerhalb des Konzeptbereichs liegen?

Im Süden, in Richtung Dorfplatz, sollen die Abstandsflächen grundsätzlich innerhalb des Konzeptbereichs liegen. Ansonsten ist die Stadt Kreuztal bereit, die Abstandsflächen mindestens bis zur Hälfte der an den Konzeptbereich angrenzenden städtischen Flächen (Grünflächen, Verkehrsflächen) zu übernehmen. Im Bereich an der Bahntrasse muss eine Einzelfallprüfung erfolgen; sofern Bahnflächen betroffen sind, ist bezüglich der Abstandsflächen eine Entscheidung der Bahn erforderlich.