BEGRÜNDUNG ZUR 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 „INDUSTRIEPARK FERNDORFTAL“ DER STADT KREUZTAL, 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)

1.0 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Flächen westlich des Mühlenwegs in Ferndorf – und somit westlich des Geltungsbereichs der 11. Änderung – sind städtisches Eigentum und als Projekt mit der Bezeichnung bzw. dem Motto *holz.stahl.digital* der REGIONALE 2025 Gegenstand eines Wettbewerbs gewesen. Sie sollen überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden.
Die Flächen östlich des Mühlenwegs im Geltungsbereich der 11. Änderung befinden sich zu einem überwiegenden Teil nicht in städtischem Eigentum. Sie sollen zusammen mit einigen städtischen Flächen für gewerbliche bzw. industrielle Zwecke im Sinne des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Industriepark Ferndorftal“ genutzt werden, wobei ein verträgliches Miteinander der verschiedenen zukünftigen Nutzungen und Bereiche zu beiden Seiten des Mühlenwegs sichergestellt werden soll.

Derzeit steht die Vermarktung der hinter der vorhandenen und in Nutzung befindlichen Halle gelegenen Flächen östlich des Mühlenwegs an. Dabei hat sich gezeigt, dass Bedarf an kleineren Grundstücken als den nach Bebauungsplan zulässigen 3.000 m² großen für Industriegrundstücke gegeben ist oder zumindest gegeben sein kann und die ursprünglich geplante Erschließung somit in mehrfacher Hinsicht unzureichend ist. Zum einen ist der Mühlenweg als geplante Zufahrt zum Gebiet derzeit nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, und zum anderen macht der gegenüber dem Originalplan kleiner vorzusehende Zuschnitt der Gewerbe- bzw. Industriegrundstücke auch eine kleinteiligere und zentralere Erschließung erforderlich. Diese ist investorenseitig aktuell in Form einer Einhangstraße mit Wendeanlage und Durchstich in Richtung Osten vorgesehen.

Die Projekte und Planungen zu beiden Seiten des Mühlenwegs, insbesondere auch die laufende Vermarktung von Grundstücken, bieten somit Anlass zu einer Bebauungsplanänderung. Nur so ist die weitere und vor allem zeitnahe Entwicklung der Gewerbe- und Industriefläche möglich.

Die Planung ist erforderlich, um angesichts der aktuellen Eigentumsverhältnisse, Planungen und Vermarktungsstrategien den Mühlenweg, – planungsrechtlich bisher als nicht überbaubare, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Industriegebiet gelegen, – als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen, außerdem eine vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 abweichende zentrale Erschließung bislang unbebauter Flächen und kleinere Grundstücke zu ermöglichen und den geplanten Fuß- und Radweg von Kreuztal in Richtung Kredenbach in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern. Eine spätere Anbindung der Erschließung an die weiter östlich angrenzend geplanten Industriegebiete soll unter Einbeziehung eines städtischen Grundstücks ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Umwandlung von Industriegebiet in öffentliche Straßenverkehrsflächen, die Umwidmung und geringfügige Verlagerung von bereits festgesetzten Verkehrsflächen hinsichtlich des Fuß- und Radweges sowie der Wegfall der festgesetzten Grundstücksmindestgröße von 3.000 m² in Industriegebieten. Darüber hinaus sollen artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und geringfügige Aktualisierungen in anderen Bereichen vorgenommen werden, beispielsweise für Wasserflächen und Uferbegrünungen.

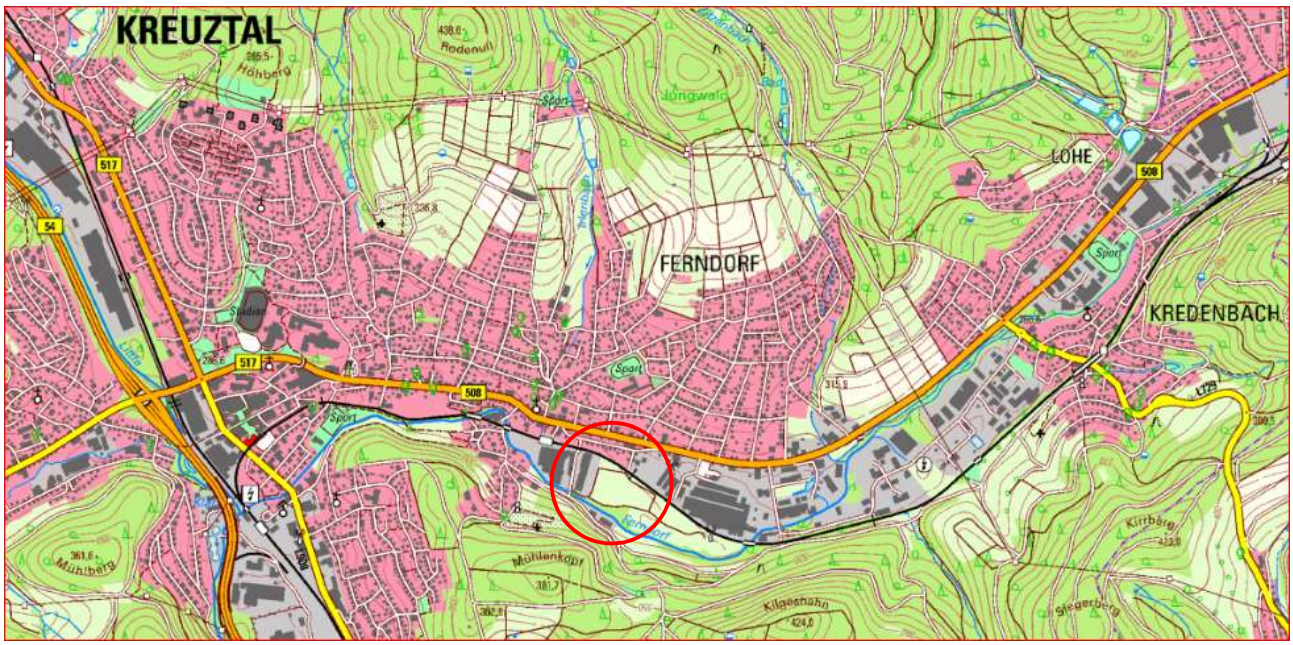
2.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wurde im Zuge der Planung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.10.2022 und der diesbezüglichen öffentlichen Bekanntmachung nach Osten vergrößert. Es liegt in Flur 5, 6 und 8 der Gemarkung Ferndorf und befindet sich in der Ferndorfer Talaue. Es wird im Norden durch

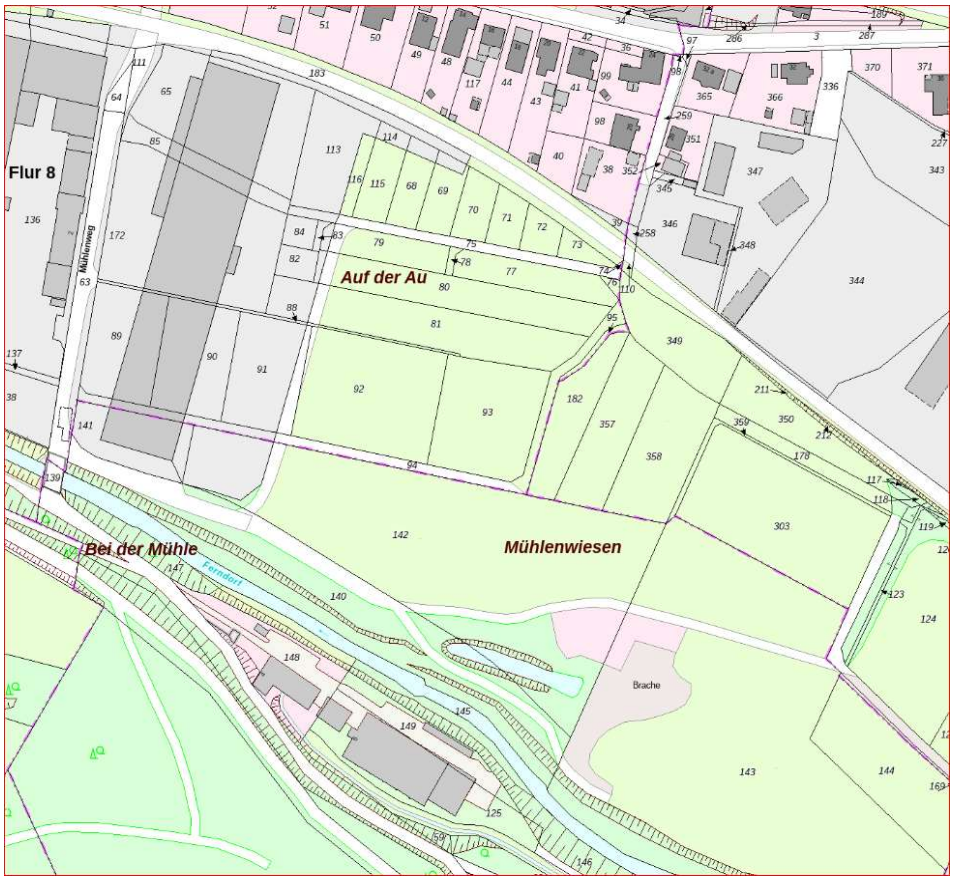
die Bahnstrecke Kreuztal-Erndtebrück begrenzt und im Osten nunmehr durch die östliche Grenze des Flurstücks 303 (Flur 6) und deren Fortsetzungen in Richtung Norden über das Flurstück 350 und in Richtung Süden über das Flurstück 143 (Flur 5). Im Süden wird das Plangebiet mittelbar und unmittelbar durch den Ferndorfbach mit seinen Uferbereichen begrenzt und im Westen fast durchgehend durch den Mühlenweg, welcher Bestandteil des Plangebietes ist.

3.0 Örtliche Situation und Lage im Raum

3.1 Übersichtsplan (Ausschnitt aus TIM-online, 18.01.2024, ohne Maßstab)



3.2 Lageplan (Ausschnitt aus TIM-online, 18.01.2024, ohne Maßstab)



3.3 Luftbild (unmaßstäblicher Ausschnitt aus TIM-online, Download 07.12.2023, Stand n.b.)

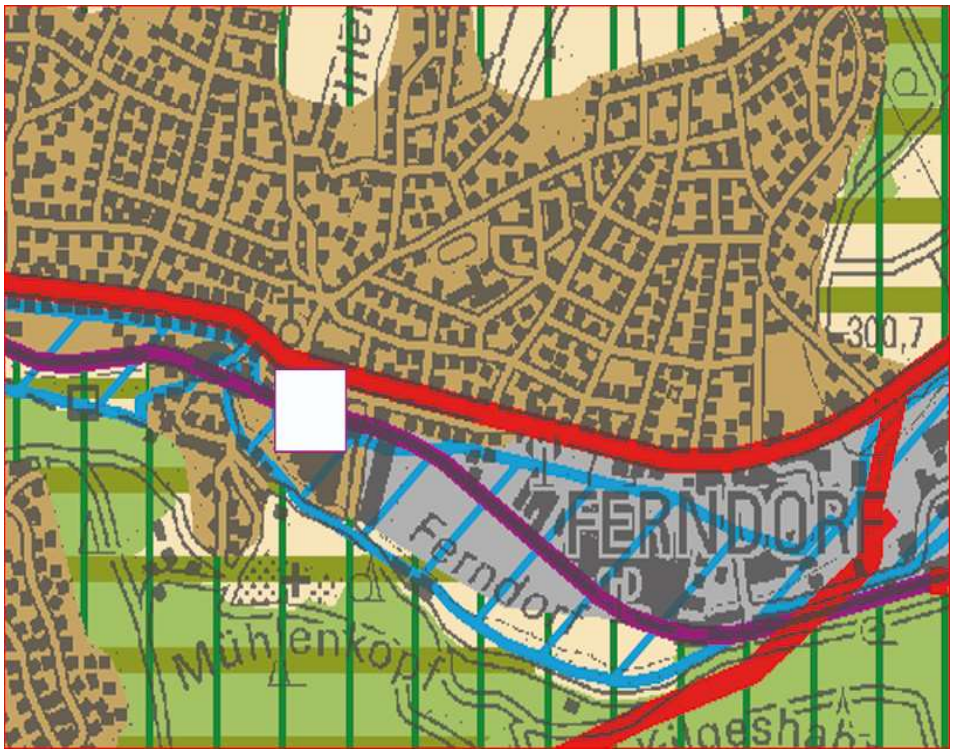
3.4 Luftbild (unmaßstäbl. Ausschnitt aus TIM-online, Download 18.01.2024, Stand ca. 4/2023)

4.0 Geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan 2008 (unmaßstäblicher Ausschnitt)

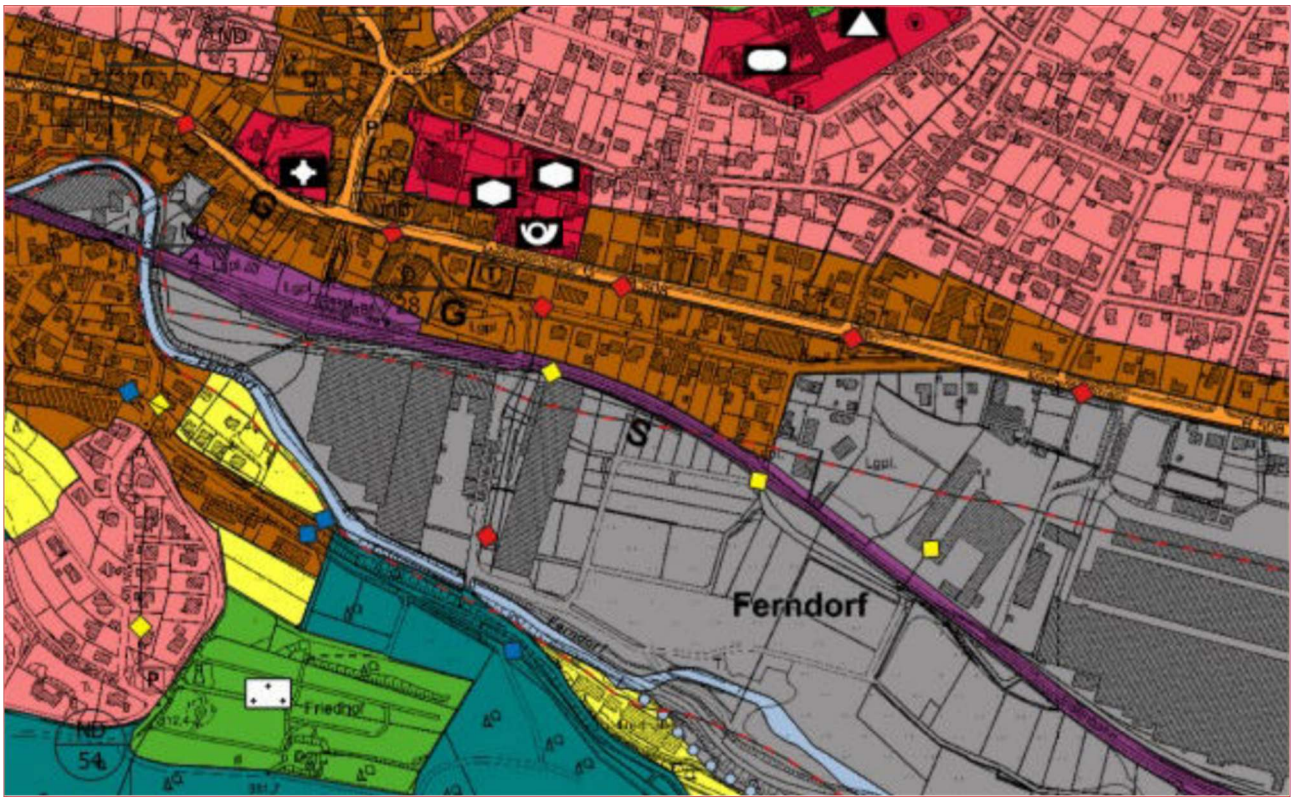
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, legt das Plangebiet im Wesentlichen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und, dieses tlw. überlagernd, als Überschwemmungsbereich fest.

4.2 Regionalplanentwurf 2020 (unmaßstäblicher Ausschnitt)



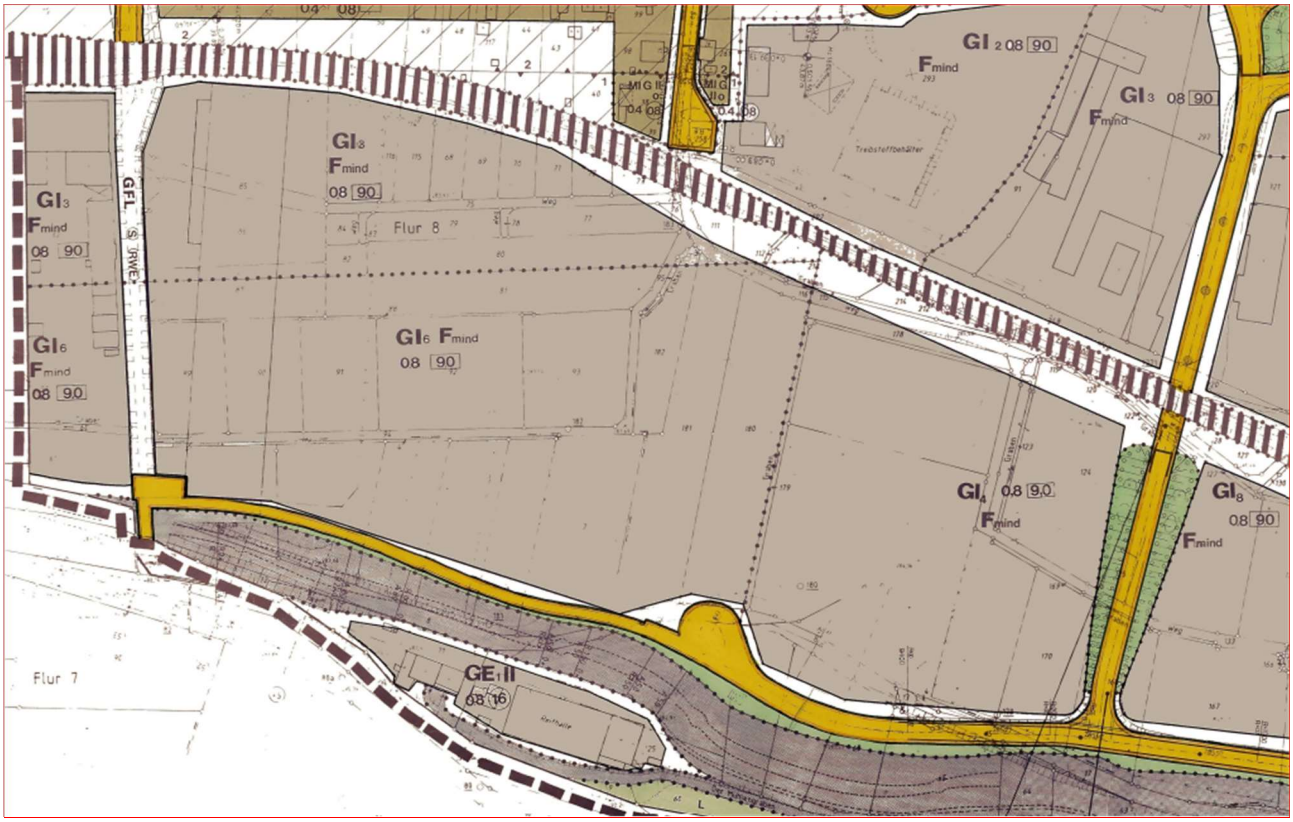
Der Entwurf zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein, stellt das Plangebiet analog zu den Festlegungen des Regionalplans 2008 dar.

4.3 Flächennutzungsplan (unmaßstäblicher Ausschnitt)



Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kreuztal stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Damit entspricht die 11. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16 – Ausschnitt Planzeichnung (unmaßstäblich)



4.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16 – Ausschnitte Planzeichenerklärung

GI_3

Industriegebiet gem. § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ⊛
2. Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen der lfd. Nr. 49 der Abstandsklasse V der o.g. Abstandsliste,
3. Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen der lfd. Nr. 50 der Abstandklasse V der o.g. Abstandsliste,
4. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VII nur die Betriebsarten mit den lfd. Nr. 136 bis 139,141 bis 144, 146,147,150,151,152,154,156 und157 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 135, ausgenommen die lfd. Nr. 49 und 50), und aus Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 140,145,148,149,153 und 155 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche,kulturelle,soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

GI_4

Industriegebiet gem. § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ⊛
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VI nur die Betriebsarten mit den lfd. Nrn. 79,80,84,86,88,89,90,92, 117,128,129,131, und 133 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen,z.B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V (lfd. Nr. 1 bis 71) und aus Abstandsklasse VI die lfd. Nrn. 72 bis 78,81 bis 83,85,87,,91,93 bis 116,118 bis 127,130, 132,134 und 135 dero.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kuturelle,soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

GI_6

Industriegebiet gem. § 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, ⊛
2. Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen der lfd. Nr. 49 der Abstandsklasse V der o.g. Abstandsliste,
3. Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen derlfd. Nr. 50 der Abstandsklasse V der o.g. Abstandsliste,
4. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Aus der Abstandsklasse VI nur die Betreibsarten mit den lfd. Nrn. 79,80,84,86,88,89,90,92, 117,128,129,131 und 133 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen, z. B. Stellung von Gebäuden, die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden,
2. Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sofern der Nachweis erbracht wird, daß die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 71, ausgenommen die lfd, Nr. 49 und 50), und aus Abstandsklasse VI die lfd. Nrn. 72 bis 78, 81 bis 83,85,87,91,93 bis 116, 118 bis 127,130,132,134 und135 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*) ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen

Bei dem […] Begriff „Abstandsliste“ handelt es sich um die Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 09.07.1982 (SMBl. NW 280). Die Abstände beziehen sich jeweils auf das nächst benachbarte Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

III — Zahl der Vollgeschosse

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

9,0 — Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, überbaubare Flächen

o — Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden; das höchste Maß der baulichen Nutzung darf dabei nicht uberschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem.§ 23 Abs.5 BauNVO

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig. Zulässig sind außerdem bauliche Anlagen, soweit sie nach Landerecht im Bauwich zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Zulässigkeitserklärung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wasserläufe in der Breite von 3,00 m beiderseits der Böschungsoberkante. Diese Bereiche sind von jeglichen Bebauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Schrammbord

} nur Darstellungen, keine Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen mit Satzungscharakter

F mind. — Mindestgröße der Baugrundstücke

a) in Gewerbegebieten 1500 qm

b) in Industriegebieten 3000 qm

Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kreuztal (S); der Stadt Hilchenbach (H), der Deutschen Bundesbahn (DB), der Deutschen Bundespost (BP), des Wasserverbandes Siegerland (WVS), der Westfälischen Ferngas (WFG), der Anlieger (A) und der anliegenden Baugrundstücke (ABG)

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

L — Leitungsrecht

} Begünstigte siehe vorstehend

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen. Auch die Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.

C. NACHRICHTLICH übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlage)

Wasserflächen

5.0 Inhalte der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Industriepark Ferndorftal“

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränkte Industriegebiete GI_3, GI_4 und GI_6 festgesetzt. Die Gliederung basiert auf den rechtskräftigen Festsetzungen des Originalplans und ist grundsätzlich zulässig, weil es im Stadtgebiet zumindest stellenweise auch uneingeschränktes GI gibt. (Der vollständige Ausschluss von GI-pflichtigen Nutzungen im gesamten Stadtgebiet wäre nicht zulässig.) Die Abstandsliste, auf der die geplanten Festsetzungen fußen, ist aus heutiger Sicht zwar formal veraltet, sie ermöglicht aber dennoch eine unmissverständliche Zuordnung der Nutzungen, ist also rechtlich eindeutig, und sie ist in dieser Form überdies im Kontext des Gesamtplanes lesbar, der noch weit über den aktuellen Änderungsbereich hinausgeht. Vor diesem Hintergrund wird bewusst auf die Anwendung der aktuellen Abstandsliste verzichtet. Die 11. Änderung bezieht sich insoweit nicht auf die Art der baulichen Nutzung, sondern lediglich auf deren räumliche Verortung und andere Kriterien, da stellenweise eine geringfügige Rücknahme der nutzungsintensiveren Bereiche erfolgt. Insoweit ist auch ein ausreichender Schallschutz sichergestellt; weitere Details können im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Auch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich weitgehend am bestehenden Baurecht. Allerdings sind teilweise artenschutzrechtlich motivierte Einschränkungen erforderlich. So ist beispielsweise im nördlichen Teil des Baugebiets, parallel zur Bahntrasse und dem südlich daran angrenzend vorgesehenen Reptilienhabitat (Maßnahmenfläche), eine Beschränkung der Gesamthöhe von Gebäuden erforderlich. Diese Beschränkung soll eine ausreichende Besonnung zumindest von relevanten Teilen der Habitatfläche sicherstellen. Sie orientiert sich am Einstrahlwinkel des Sonnenlichts (rd. 40°) zur Tag- und Nachtgleichen um 12 Uhr siehe auch:
Bestimmung von Tageslichtverhältnissen | Licht | Tageslicht | Baunetz_Wissen (baunetzwissen.de)
bzw.
https://www.baunetzwissen.de/licht/fachwissen/tageslicht/bestimmung-von-tageslichtverhaeltnissen-1000977/gallery-1/1
Gemäß dem Vorentwurf zur 11. Änderung soll sich die maximal zulässige Höhe auf das natürliche Gelände beziehen. Im Verlauf der weiteren Planung soll die Geländehöhe festgesetzt werden, soweit das sinnvoll oder z.B. zwecks Eindeutigkeit der Festsetzungen erforderlich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung soll darüber hinaus durch eine Grundflächenzahl von 0,8, welche der sog. „Kappungsgrenze“ entspricht, und die Festsetzung der Gesamtgebäudehöhe definiert werden. Zusätzlich soll eine Baumassenzahl ein moderates Bauvolumen gemäß dem Originalplan gewährleisten. Die Festsetzungen für den 10 m breiten Industriegebietsstreifen entlang der Maßnahmenfläche an der Bahntrasse sind dabei differenziert zu betrachten: Sofern die zeichnerisch festzusetzende überbaubare Fläche kleiner ist als die nach der Grundflächenzahl von 0,8 sich ergebende zulässige Grundfläche, ist die geringere Fläche maßgebend. Vergleichbares gilt für die Baumassenzahl. Sofern der v.g. Flächenstreifen eigentumsrechtlich separat zu betrachten ist, wird die festzusetzende Baumassenzahl durch die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe eingeschränkt. Sofern dieser Flächenstreifen eigentumsrechtlich bzw. nach Grundbuch im Kontext mit den südlich angrenzenden Flächen zu sehen ist, gilt die abgebildete Nutzungsschablone jeweils für das gesamte Bau- bzw. Buchgrundstück, so dass die Baumassenzahl von 9,0 sich darauf bezieht und lediglich die zulässige Gesamtgebäudehöhe differenziert zu betrachten ist. Im weiteren Verfahren soll dieser Punkt noch einmal vertiefend überprüft und ggf. in einer Textlichen Festsetzung klargestellt werden. Insgesamt kann durch die geplanten Festsetzungen eine flexible Ausnutzbarkeit der Industriegrundstücke bei gleichzeitiger Berücksichtigung anderer Belange wie insbesondere auch der artenschutzrechtlichen Belange erzielt werden.

5.2 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

Im Norden des Baugebiets wird offene Bauweise festgesetzt. Damit geht zugleich eine Längenbeschränkung für Gebäude auf maximal 50 m einher. Diese Maßnahme dient in erster Linie der notwendigen Besonnung der angrenzenden Reptilien-Habitatfläche. Sie soll in Verbindung mit

den geplanten Höhenfestsetzungen zugleich eine größere Akzeptanz in Bezug auf das nördlich der Bahntrasse gelegene Mischgebiet herstellen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planänderung neu geordnet und an die geplante Erschließung sowie die Maßnahmen zum Artenschutz angepasst. Die Baugrenzen sollen entlang der geplanten Erschließungsstraße im Abstand von 5 m festgesetzt werden. Entlang des Mühlenwegs ist die Baugrenze mit 3 m Abstand parallel zur bestehenden Gebäudekante geplant. Damit werden Gebäudeerweiterungen in geringem Umfang ermöglicht, aber ein Heranrücken des Industriegebietes an die empfindlicheren Nutzungen westlich des Mühlenwegs wird verhindert. Südlich an die Bahntrasse angrenzend sollen die Baugrenzen im Abstand von 13 m zur Grundstücksgrenze der Bahntrasse (3 m Abstand zur geplanten Maßnahmenfläche) und parallel zur östlichen Plangebietsgrenze im Abstand von 23 m (ebenfalls 3 m Abstand zur geplanten Maßnahmenfläche) festgesetzt werden. Im Süden ist die Baugrenze im Abstand von 3 m nördlich der dort gelegenen Maßnahmenfläche geplant. Damit werden wichtige Verbindungsstrukturen für den Artenschutz geschaffen.

5.3 Verkehrsflächen

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzte Mühlenweg soll nunmehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Diese wird zur zentralen Erschließung der eingeschränkten Industriegebiete östlich des Mühlenwegs als Einhangstraße mit Wendeanlage und Durchstichmöglichkeit in Richtung Osten fortgesetzt und reicht dann zunächst in Form einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche bis zu der in städtischem Eigentum befindlichen Maßnahmenfläche an der Grenze des Änderungsbereiches heran. Die Durchstichmöglichkeit ist situativ noch variabel; sie ist für den Fall gedacht, dass die östlich angrenzenden und bereits verbindlich überplanten Flächen noch erschlossen werden. Die Möglichkeiten dazu werden derzeit untersucht. Es ist davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig eine Umplanung des Originalplans erforderlich werden kann.

Die zentrale Haupterschließungsstraße des aktuellen Änderungsbereichs soll in einer Breite von 6,50 m mit einem einseitigen Gehweg in einer Breite von 1,50 m festgesetzt werden (unverbindliche Gliederung). Zur privaten Erschließung einer nördlich gelegenen Baufläche im Plangebiet wird, von der künftigen Erschließungsstraße in Richtung Norden abzweigend, eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche vorgesehen. Parallel zum Ferndorfbach wird die Trasse für den geplanten Fuß- und Radweg der Stadt Kreuztal mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Die genaue Lage muss noch abschließend festgelegt werden. Dabei sollen die wertvollen Ufergehölze, die notwendigen Habitat- und Ausgleichs- bzw. Maßnahmenflächen sowie vorhandene Leitungen und örtliche Wege berücksichtigt werden.

5.4 Öffentliche Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bestehenden Bäume entlang des Mühlenwegs sollen innerhalb eines straßenbegleitenden Grünstreifens als zu erhalten festgesetzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Industriepark Ferndorftal“ sollen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Primäres Ziel der geplanten Festsetzungen ist der Erhalt und die Sicherstellung von Lebensräumen für Reptilien, insbesondere für die Schlingnatter und die Zauneidechse (siehe Artenschutzprüfung). Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang neben dem Erhalt bestehender Strukturen vor allem eine Konnektivität zu weiteren für die Arten geeigneten Lebensräumen. Vor diesem Hintergrund soll südlich der Bahntrasse, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, ein 10 m breiter Habitatstreifen und entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 20 m breiter Habitatstreifen als Maßnahmenfläche festgesetzt werden. Weitere Flächen sind parallel zum geplanten Fuß- und Radweg vorgesehen. Details dazu sind den Ausführungen des Planungsbüros Uwe Meyer zu entnehmen, siehe Anlage. Detaillierte Festsetzungen zu dieser Thematik sowie die noch genauer zu bestimmende Lage des Fuß- und Radweges sollen nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Planzeichnung aufgenommen werden.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Artenschutz

Für den Erhalt der planungsrelevanten Reptilienarten wird neben dem Schutz bestehender Strukturen ein ausreichender Ersatzlebensraum geschaffen. Die derzeit noch nicht erschlossenen Bauflächen des Originalplans stehen den schützenswerten Arten ebenfalls bis zu ihrer Erschließung als Ausweichlebensraum zur Verfügung. Sollten diese Flächen überplant und erschlossen werden, was voraussichtlich eher mittel- bis langfristig der Fall sein dürfte, ist durch eine erneute Artenschutzprüfung zu klären, ob und in welchem Maße entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen sind. Näheres zum Thema Artenschutz findet sich auch in der Anlage.

6.2 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, Hochwasserschutz

Wegen der faktischen baulichen Vorbelastungen des Tals und der durch den Originalplan bereits gegebenen Baurechte können negative Auswirkungen auf das Klima infolge der 11. Änderung ausgeschlossen werden. Durch die artenschutzrechtlich motivierten Rücknahmen von Bauflächen zugunsten von Maßnahmenflächen gegenüber dem Originalplan im Zuge der 11. Änderung sowie durch die erstmalige Festsetzung erhaltenswerter Gehölze ist grundsätzlich mit Verbesserungen der Bilanz zu rechnen. Festsetzungen in Bezug auf Gründächer und Solardächer, ggf. in Kombination, werden zusätzlich in Betracht gezogen. Der hochwasserfreie Ausbau des Ferndorfbachs stellt einen ausreichenden Schutz auch in dieser Hinsicht sicher.

7.0 Durchführung der Planung

7.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es sind grundsätzlich Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Leitungen vorhanden. Details werden sich u.a. aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergeben.

7.2 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, 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 der LWL Archäologie, Außenstelle Olpe (Fon: 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).
Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es besteht für den überwiegenden Teil der Flächen eine landwirtschaftliche Vornutzung. Aufgrund einer Cyberattacke auf den kommunalen Dienstleister Ende Oktober 2023 kann die Frage nach Altlasten derzeit nicht abschließend geklärt werden.

7.3 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Kreuztal, 30.01.2024

Anlagen: Artenschutzprüfung und Umweltbericht, jeweils mit Stand Januar 2024, des Planungsbüros Uwe Meyer, Bergstraße 2, 57339 Erndtebrück