

GEMEINDE WICKEDE (Ruhr)



Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wickede (Ruhr)

ARBEITSSTAND zum Vorentwurf

Stand: 05. Februar 2021

Bearbeitung im Auftrag:



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Grundlagen der städtebaulichen Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebiets	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	<i>Landes- und Regionalplanung</i>	4
3.2	<i>Landschaftsplan</i>	5
3.3	<i>Bauleitpläne</i>	5
4	Änderungsinhalte	6
5	Sonstige Fachliche Belange	6
5.1	<i>Erschließung und technische Infrastruktur</i>	6
5.2	<i>Altlasten und Kampfmittel</i>	6
5.3	<i>Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	6
5.4	<i>Immissionsschutz</i>	7
6	Umweltbelange	7
7	Monitoring	7

1 Anlass, Ziele und Grundlagen der städtebaulichen Planung

Zwischen dem Zentrum von Wickede (Ruhr) im Nordosten und der zentralen Bahnlinie im Süden befand sich über einen Zeitraum von fast 100 Jahren das Betriebsgelände der Mannesmann-Röhrenwerke AG. Nachdem der Betrieb am Standort Marscheidstraße 1 im Jahre 2002 aufgegeben wurde und – mit Ausnahme des ehemaligen Werkstattgebäudes an der Marscheidstraße – alle oberirdischen baulichen Anlagen zurückgebaut wurden, wurden bereits nördliche Teilbereiche für ein Nahversorgungszentrum und ein Altenheim und Seniorenwohnen umgenutzt. Im Süden entlang der Bahntrasse verbleibt eine etwas mehr als 2 ha umfassende Teilfläche des ehemaligen Mannesmann-Betriebsgeländes, die der städtebaulichen Neuordnung bedarf und aufgrund ihrer Größe und zentralörtlichen Lage für die Gemeinde ein bedeutendes Entwicklungspotential darstellt.

Für die Entwicklung der Gemeinde bieten diese neuen Flächenressourcen die besondere Chance, an zentraler Stelle am Hauptort der Gemeinde einen attraktiven modernen Wohnstandort im Sinne der Innenentwicklung zu entwickeln. Aufgrund der fußläufig gut erreichbaren Versorgungseinrichtungen des Ortszentrums sowie des Bahnhofpunktes Wickede (Ruhr) ist der Standort als städtebaulich sehr gut integriert zu bezeichnen. Gleichzeitig ist es im Gemeindegebiet eine vergleichsweise große ebene Fläche, da die Gemeinde Wickede (Ruhr) aufgrund der besonderen topographischen Situation am Hauptort (Hangsituation mit Waldflächen im Norden, Ruhrtal mit landschaftsökologischen Bindungen im Süden) derzeit über keine größeren Flächenpotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung verfügt. Somit eignet sich das Plangebiet mit der zentralörtlichen, gut angebundenen Lage insbesondere für verdichteten Wohnungsbau.

Im Zuge der Gesamtentwicklung soll auch der Lanferbach, der bislang verrohrt diagonal unter dem Betriebsgelände geführt wurde, frei gelegt und renaturiert werden. Hierfür ist in Verbindung mit der wohnbaulichen Entwicklung auch eine neue Trassenführung geplant.

Unter Berücksichtigung des ehemaligen Werkstattgebäudes an der Marscheidstraße im Westen mit teils bereits realisierten Sondernutzungen im Bereich Gesundheit und Sport sowie des zu renaturierenden Lanferbaches im Süden wird hier das Potential für die Entwicklung von rund 50 bis 70 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise gesehen. Zur Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele wird die Schaffung des entsprechenden Planungsrechtes sowohl auf der Ebene der vorbereitenden (FNP) wie auch der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) erforderlich.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebiets

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich dieser FNP-Änderung) beinhaltet den südlichen Teil der ehemaligen Mannesmann-Werksfläche zwischen der Marscheidstraße, der Christian-Liebrecht-Straße und der Bahntrasse. Das in der Gemarkung Wickede, Flur 9 gelegene Plangebiet umfasst die Flurstücke 269, 270 und 271. Die Grundfläche des Plangebietes beläuft sich insgesamt auf ca. 2,5 ha. Das Plangebiet wird in der Örtlichkeit folgendermaßen umgrenzt:

- im Westen durch die Marscheidstraße (Gemeindestraße),
- im Nordwesten durch die Grundstücke einer Seniorenwohnanlage,
- im Nordosten durch die Grundstücke des Nahversorgungszentrums Christian-Liebrecht-Straße,

- im Osten durch die öffentlichen Grünanlage »Bernhard-Bauer-Park«,
- im Süden durch die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG.

In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft liegen zentrale örtliche Einrichtungen wie z. B. das Rathaus, das Bürgerhaus, der Marktplatz, der verkehrsberuhigte Einkaufsbereich und der Bahnhof/ZOB. Darüber hinaus grenzen im Norden das Nahversorgungszentrum Christian-Liebrecht-Straße sowie ein Seniorenzentrum mit Pflege-, Service- und Wohneinrichtungen an das Plangebiet. Westlich befindet sich der heute noch in Betrieb befindliche Teil des Industrieareales (ehemals Werk II der Mannesmannröhrenwerke, heute: Salzgitter Mannesmann Precision GmbH). Unmittelbar südlich des Plangebietes quert in ost-westlicher Richtung eine zweigleisige Bahntrasse den Hauptort der Gemeinde. Darüber hinaus befinden sich westlich, nördlich und östlich des Plangebietes bzw. des Ortszentrums vorwiegend Wohnsiedlungsbereiche aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit meist aufgelockerter Wohnbebauung.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (in Kraft getreten am 8. Februar 2017) stellt Wickede (Ruhr) als Grundzentrum dar. Der Ortskern ist als Siedlungsraum, Echthausen jedoch als Freiraum in den nachrichtlichen Darstellungen enthalten. Die Ruhr ist als Oberflächengewässer, die angrenzenden Flächen als Gebiete für den Schutz der Natur und als Überschwemmungsbereiche in den zeichnerischen Festlegungen und nachrichtlichen Darstellungen aufgenommen. Da die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes nicht flächenscharf sind bzw. durch den Regionalplan weiter konkretisiert werden, lässt sich die geplante Nutzung aus den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes ableiten. Der geplanten Nutzung stehen insbesondere keine großräumigen Infrastrukturdarstellungen oder Vergleichbares entgegen.

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – (rechtskräftig seit 30.03.2012) ist der Bereich des Plangebietes Teil einer weitläufigen Darstellung als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB), die fast den kompletten Siedlungsbereich des Hauptortes der Gemeinde nördlich der Bahnlinie umfasst.

Lediglich der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich mit dem im Betrieb befindliche Teil des ehemaligen Mannesmann-Werkes (westlich der Marscheidstraße) wird – wie auch der komplette Siedlungsbereich südlich der Bahnlinie – als »Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich« dargestellt. Als Verkehrsinfrastruktur ist die B 63 erfasst und als »Bestehende Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr« dargestellt. Die südlich angrenzende Bahnlinie ist als »Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr« dargestellt.

Die vorliegende städtebauliche Planung stimmt somit mit den Darstellungen des gültigen Regionalplanes überein, so dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Regionalplanung angepasst ist.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.3 Bauleitpläne

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede ist der Bereich des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

Der Bereich nordöstlich mit dem Nahversorgungszentrum Christian-Liebrecht-Straße ist als Sondergebiet ausgewiesen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO). Der Bereich der nordwestlich angrenzenden Wohnanlage für Senioren entspricht einer Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Weiter nordwestlich ist der Bereich des Altenheimes St. Josef-Haus als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Konkretisierung »Altersheim« dargestellt (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB). Die hier nördlich angrenzende Straße »Am Lehacker« wie auch die B 63 »Hauptstraße« sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich mit der Grünanlage Bernhard-Bauer-Park ist Teil einer Gemischten Baufläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO), die den Ortskern zzgl. des Bereiches südlich der Oststraße umfasst. Der Bereich des Rathauses ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Konkretisierung »Öffentliche Verwaltungen« dargestellt (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB).

Die Bahnlinie südlich angrenzend an das Plangebiet ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr »Bahnanlage« ausgewiesen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich mit dem verbliebenen Produktionsstandort der Salzgitter Mannesmann Präzisrohr GmbH (ehemals Werk II) ist wie das Plangebiet und die Bereiche südlich der Bahnlinie als Gewerbliche Baufläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

Die Absicht, die Industriebrache zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln, stimmt somit nicht mit den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes überein, weshalb die Flächennutzungsplanänderung nötig ist.

Bebauungspläne

Für den gesamten ehemaligen Produktionsstandort der Mannesmann-Werke zwischen der Marscheidstraße, der Christian-Liebrecht-Straße sowie dem Bereich des Altenheimes wurde der Bebauungsplan Nr. 46 »Marscheidstraße« aufgestellt. In dem westlich hieran angrenzenden Randbereich im Einmündungsbereich der Marscheidstraße in die Straße »Am Lehacker« sieht der Bebauungsplan Nr. 8 eine Stellplatzanlage vor. Der Bereich an der Christian-Liebrecht-Straße wurde in den 1990er Jahren durch den Vorhaben- und Erschließungsplan »Christian-Liebrecht-Straße« und dessen 1. Änderung überplant, indem hier ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO) festgesetzt wurde. Das Sondergebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62

»Zentraler Entwicklungsbereich – Marscheidstraße-Nord« im Jahre 2010 nach Süden erweitert. Hierbei wurde westlich des Sondergebietes für die geplante Senioren-Wohnanlage ein Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Für das in Rede stehende Plangebiet ist somit derzeit ebenfalls der Bebauungsplan Nr. 46 »Marscheidstraße« gültig, der hier ein Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO) festsetzt.

Mit der Durchführung dieses Planverfahrens wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 »Marscheidstraße« überplant. Mit der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes tritt die Verbindlichkeit der bisherigen Planung außer Kraft.

4 Änderungsinhalte

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede (Ruhr) bisher als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen dieser 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich zukünftig zum einen (untergeordnet) als Gemischte Baufläche und zum anderen als Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück 270 entspricht der Abgrenzung der neuen Gemischten Baufläche und die größere verbleibende Fläche, bestehend aus Flurstück 269 und 271 wird als Wohnbaufläche dargestellt.

5 Sonstige Fachliche Belange

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Über die Marscheidstraße kann das Plangebiet mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation versorgt werden. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Leitungsnetz zu erstellen und an das in der Marscheidstraße vorhandene bzw. in der Straße Am Park vorbereitete Leitungsnetz anzuschließen.

5.2 Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Soest erfasst (Altlast Nummer 06-4513-2002). Bei ersten orientierenden Untersuchungen von möglichen schädlichen Bodenveränderungen und der Abschätzung einer daraus resultierenden Gefährdung für das Grundwasser und für die menschliche Gesundheit wurden in Teilbereichen Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt.

Die Realisierung der Wohnbebauung setzt Bodensanierungsmaßnahmen voraus. Die Sanierungsuntersuchung und -planung sowie die darauffolgende Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) aus Hattingen werden derzeit vorbereitet. Die Durchführung der Sanierung soll im Anschluss des Bauleitplanverfahrens stattfinden.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 NW).

Bei einer Sondierung des Geländes wurden Bodendenkmäler (Relikte urgeschichtlicher Besiedelung) gefunden. Der Bereich um die festgestellten Siedlungsspuren herum soll flächig ausgegraben und die Bodendenkmäler beseitigt werden, bevor mit den Baumaßnahmen im Gebiet begonnen wird.

5.4 Immissionsschutz

Es wurde ein Immissionsgutachten zum Vorhaben (Errichtung eines Einzelhandelsmarktes) erarbeitet (Graner & Partner Ingenieure, 2016). Die durch das Einzelhandelsvorhaben entstehenden Geräuschemissionen wurden auf die benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen bezogen. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass der Einzelhandelsmarkt an dieser Stelle verträglich betrieben werden kann. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen. Gleiches gilt für die südlich angrenzende Bahnlinie. Regelungen zum Lärmschutz werden im weiteren Verfahren getroffen. Ein entsprechendes Gutachten zum Lärmschutz wird aktuell vom Büro Wenker & Gesing aus Gronau erarbeitet.

6 Umweltbelange

(in Arbeit)

7 Monitoring

Mit Hilfe des Monitoring wird kontrolliert, ob die aufgestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die ggf. vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten auftreten oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten.

Konkrete Aussagen zum Monitoring sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.