Stadt Kierspe, SG Bauen und Planen November 2022

ENTWURF Offenlage

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 0167/4 - 28 - „Am Thaler Bach“ der Stadt Kierspe

1. Plangebiet

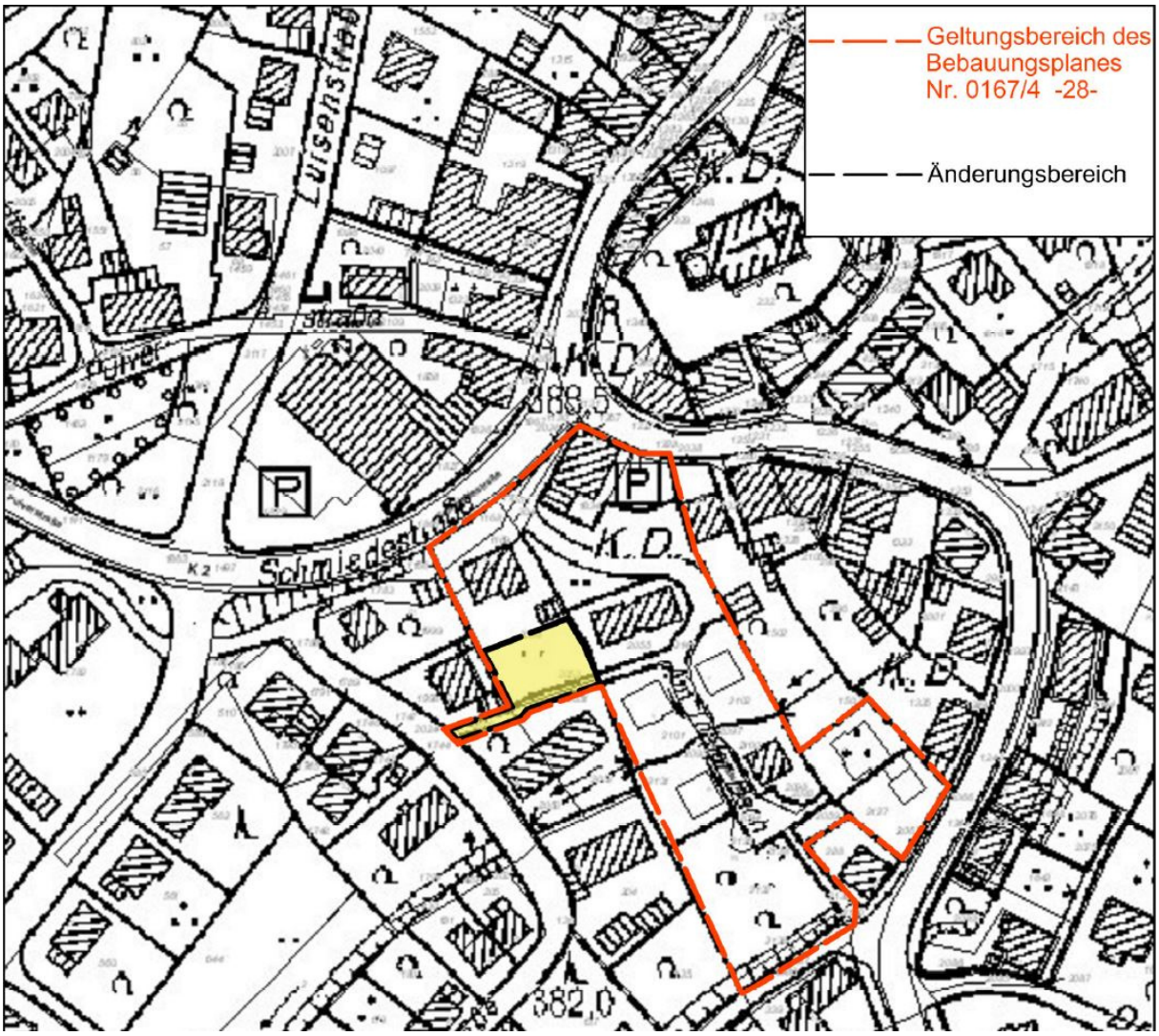
Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 0167/4 - 28 - „Am Thaler Bach“ im zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Kierspe.

Der Änderungsbereich liegt im Westen des Bebauungsplanes. Er wird im Westen vom Straßenverlauf der Wiesenstraße begrenzt, im Norden, Osten und Süden schließen unmittelbar Wohnbauflächen an.

Das Plangebiet umfasst die folgend genannten Flurstücke der Stadt Kierspe, Gemarkung Kierspe:

Flur 29, Flurstück Nr. 2054 teilweise
Flur 29, Flurstücke Nr. 2049, 2051 und 2053

Lage des Pangebietes im Ortsteil Kierspe-Dorf



Darstellung Änderungsbereich und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 28 „Thaler Bach“

2. Verfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 067/4 -28- „Am Thaler Bach“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB soll vom Rat der Stadt Kierspe am 20.09.2022 gefasst werden.

Die Planungskosten werden von der Stadt Kierspe getragen.

3. Ziel und Zweck

Das Grundstück wurde von einem Investor mit der Intention zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauses erworben.

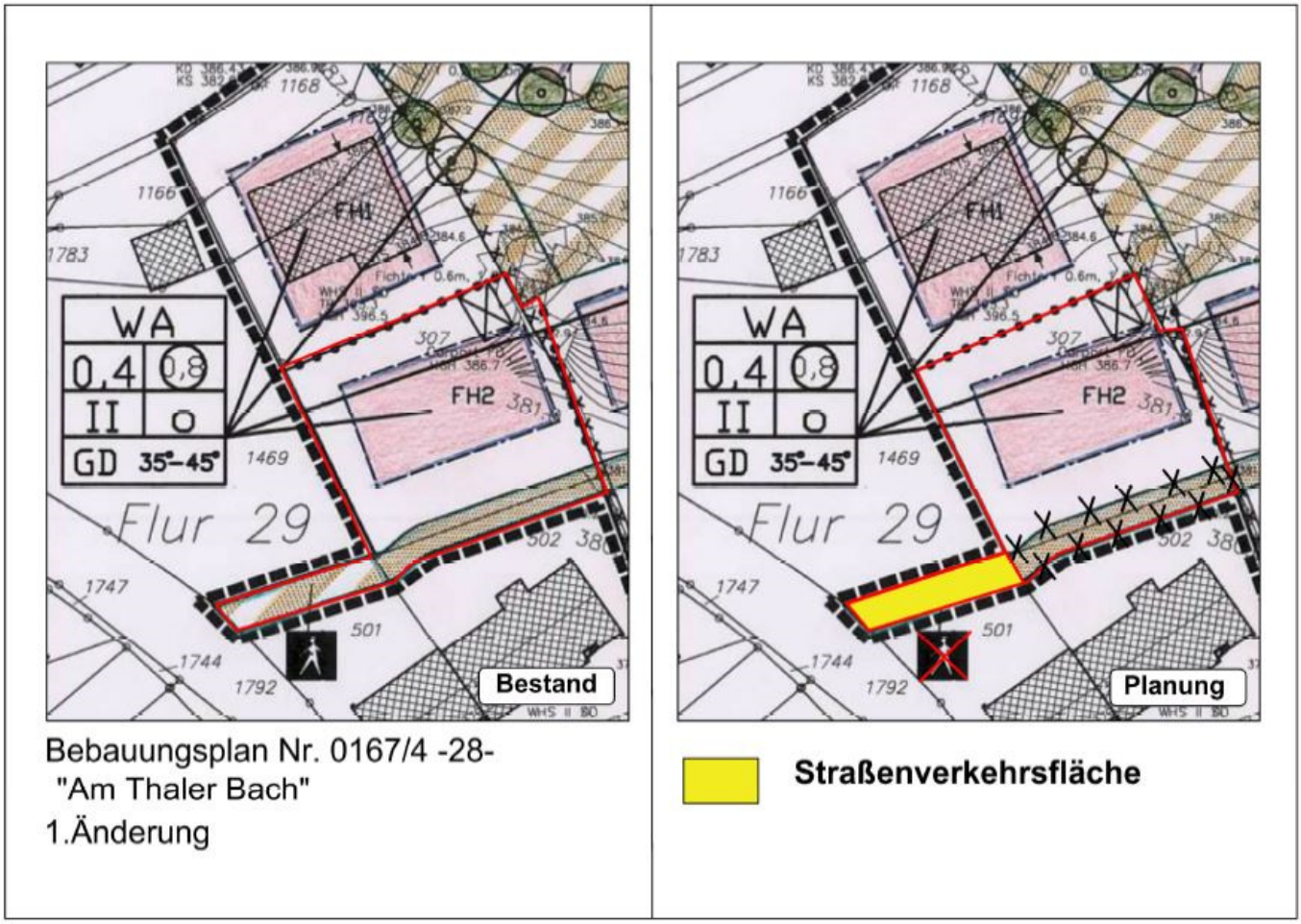
Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans soll ausschließlich eine praktikable und wirtschaftlich vertretbare verkehrliche Erschließung planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der möglichen Bebauung in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche und Art und Mass der baulichen Nutzung bleiben vollständig unverändert.

Derzeit sieht der Bebauungsplan eine verkehrliche Erschließung des Baufeldes von der Straße „Am Thaler Bach“ vor. Die Straße ist in der Vergangenheit bereits – wie auch so im Bebauungsplan vorgesehen - bis unmittelbar an den Änderungsbereich und damit an das zur Bebauung vorgesehene Grundstück hergestellt worden.

Durch den unmittelbar anschließenden Geländeversprung ist eine Weiterführung dieser Erschließungsfläche jedoch nicht praktikabel. Das Gelände fällt unmittelbar nach der hergestellten Wegefläche um mehrere Meter ab. Hintergrund war offenbar, dass im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden „Am Thaler Bach“ das Gelände vollflächig geebnet wurde und die bezogene Erschließungsstraße auf einem erhöhten Geländeniveau angelegt wurde. Der im Bebauungsplan noch nachrichtlich dargestellte Höhenverlauf in diesem Bereich ist in der Örtlichkeit nicht mehr existent, die Anlage der Straße erfolgte offenbar auf nachträglich angefüllten Bereichen.

Eine Weiterführung der hergestellten Straße würde auch bei der Anlage einer maximal zulässigen Straßenneigung zwingend die Errichtung sehr umfangreicher Stützbauwerke erfordern. Ein solches Vorgehen ist zum einen wirtschaftlich nicht darstellbar und scheitert weiterhin an der direkten Lage der vorgesehenen Verkehrsfläche an ein mit einem Geschosswohnungsbau bestandenem Wohngrundstück (Wiesenstraße 40). Die erforderlichen Anschüttungen direkt an der Grundstücksgrenze würden neben einer optischen Beeinträchtigung nicht zulässige Abstandsflächen auslösen.

Als Alternative wird die verkehrliche Erschließung über die Wiesenstraße angestrebt.



4. Planungsinhalt

Durch die Änderung der Fläche „Fußweg“ in „Straßenverkehrsfläche“ wird die Möglichkeit einer verkehrlichen Erschließung des Baufeldes zur Wiesenstraße ermöglicht. Mit einer vorgesehenen Breite der Zuwegung von etwa 3 Meter werden die Anforderungen an einen befahrbaren Wohnweg erfüllt. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Kierspe.

Um insbesondere auf der Wiesenstraße einem im Zusammenhang mit der geänderten Zuwegung entstehenden Parkdruck entgegenzuwirken, wird folgender PKW-Stellplatzschlüssel für den Änderungsbereich festgesetzt:

Wohnungen bis zu 40m² Wohnfläche → 1,0 Stellplätze
Wohnungen bis zu 41m² bis 75m² Wohnfläche → 1,5 Stellplätze
Wohnungen über 76m² Wohnfläche → 2,0 Stellplätze

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans wird die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets unverändert als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt, auch alle sonstigen Festsetzungen zu Art und Mass der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

5. Vorhandene bzw. geplante Nutzung

Der Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut und partiell mit Bäumen bestanden. Ein Großteil der Fläche wird derzeit als Zierrasenfläche genutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan sah ursprünglich vor, eine fußläufige Wegeverbindung von der Wiesenstraße zur Straße „Am Thaler Bach“ zu ermöglichen. Diese Zielsetzung wurde jedoch nie baulich umgesetzt und wird mit der beabsichtigten Änderung zukünftig nicht mehr planerisch ermöglicht. Durch die bereits vorhandene Treppenanlage Wiesenstraße/Schmiedestraße und die damit verbundene bereits gewährleistete Fußwegeverbindung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereiche an die zentralen Versorgungsbereiche des Ortsteils Kierspe-Dorf wird die ursprünglich vorgesehene zusätzliche Fußwegeverbindung als entbehrlich angesehen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Regionalplan

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0167/4 -28- „Am Thaler Bach“ wird weiterhin den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Kierspe entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kierspe stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar, der Regionalplan legt „Allgemeiner Siedlungsbereich“ fest.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigte Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planerisch vorbereiteten Eingriffe ausführlich bilanziert und sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Flächen kompensiert. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erfolgt im separaten Umweltbericht als Teil der Begründung.

8. Altlasten

Etwaige Altlasten im Bereich der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sind nicht bekannt und durch die zurückliegende Nutzung nicht zu erwarten. Sollten wider Erwarten dennoch Altlasten während der Bauarbeiten gefunden werden, so werden über die ohnehin zu beteiligenden Behörden ebenfalls der Wupperverband hierüber informiert.

9. Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt zukünftig statt über die Straße „Am Thaler Bach“ über die Wiesenstraße. Der zusätzlich entstehende Ziel- und Quellverkehr kann dort problemlos aufgenommen werden. Der ruhende Verkehr ist vollständig auf privaten Flächen unterzubringen. Durch die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen wird kein zusätzlicher Stellplatzbedarf auf umliegenden öffentlichen Flächen erzeugt. Ein entsprechender Nachweis an verfügbaren bzw. benötigten Stellflächen ist in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren durch die Vorhabenträger zu erbringen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem, der angrenzende Kanalstrang ist zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Niederschlags- und Abwässer ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig.
Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über die Verlängerung bestehender Leitungen hergestellt werden.

11. Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich zurzeit in städtischem und privatem Besitz. Nach Rechtskraft der beabsichtigten Änderung ist eine Veräußerung der in städtischem Besitz befindlichen Flächen an den Vorhabenträger beabsichtigt. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

12. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen ökologisch relevanten baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine detaillierte Bilanzierung der ökologischen Eingriffe hat innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes stattgefunden und wurden im Wesentlichen über Maßnahmen auf externen Flächen kompensiert. Die Eingriffsbewertung erfolgte im Umweltberichts als Anlage zu dieser Begründung.

13. Hinweis bei Bodendenkmalfunden

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 Stadt Kierspe als Untere Denkmalbehörde und/oder dem 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 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).