

Begründung
zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung
gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 2 BauGB
„Zwischen Vor dem Isern und Kirchstraße“ – 2. Änderung
der Stadt Kierspe

1. Satzungsgebiet

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung liegt im zentralen Bereich von Kierspe-Rönsahl.

Im Westen wird es vom Verlauf der Straße „Vor dem Isern“ begrenzt.

Im Norden grenzt das Grundstück der Servatiuschule an.

Im Osten verläuft die „Kirchstraße“.

Nach Süden liegen private Grundstücksteile der vorhandenen Bebauung sowie Gebäude kirchlicher Einrichtungen.

Der Änderungsbereich ist 1404 m² groß und liegt im Norden der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung. Er umfasst das Flurstück 1815 der Flur 6 in der Gemarkung Rönsahl.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Zwischen Vor dem Isern und Kirchstraße“ wurde vom Rat der Stadt Kierspe am 15.09.2015 gefasst. Der Rat der Stadt Kierspe hat den Plan am 23.02.2016 als Satzung beschlossen.

Insbesondere unter Berücksichtigung der näheren Umgebung – zumeist Wohnen im Ein-/Zweifamilienhausbereich – zeigt, dass das Planungsziel – ebenfalls individuelles Wohnen – mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Planung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Letztlich gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Schutzziele des Umweltschutzes, einschließlich derer des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen des § 34 (5) BauGB zur Erstellung einer solchen Satzung sind somit gegeben.

Die Bürgerbeteiligung erfolgt im vereinfachten Verfahren, da lediglich für ein Bestandsgebäude eine weitere Nutzungsart, Kindertagesstätte, zulässig sein wird. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Ziel und Zweck

Die auf dem Gelände des Plangebietes befindliche Behindertenwerkstatt wurde durch den Träger der Einrichtung aufgegeben. Es konnte bislang keine neue Nutzung für das Gebäude gefunden werden. Der Investor des Geländes beabsichtigte das Bestandsgebäude für barrierefreies Wohnen umzubauen, was sich nicht realisierte.

Der bestehende Kindergarten in Rönsahl, Am Stade, wird durch den Träger der Einrichtung aufgegeben. Daher besteht ein dringender Bedarf an einer neuen Einrichtung. Der Eigentümer der Bestandsimmobilie erklärt sich bereit, das Gebäude entsprechend den Anforderungen an eine Kindertagesstätte umzubauen. Der Märkische Kreis erklärte das Gebäude nach Prüfung und Ortstermin dafür für geeignet.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte, geschaffen werden. Die bislang ausschließlich festgesetzte Nutzungsart Wohnen soll weiterhin zulässig bleiben.

4. Vorhandene Nutzung – Bestandsaufnahme / Belange des Umweltschutzes

Der Änderungsbereich ist durch ein mehrgeschossiges Werkstattgebäude bebaut. Das Gebäude ist zweigeschossig und mit einem Flachdach versehen. Es wurde ursprünglich zur Unterbringung einer Behindertenwerkstatt errichtet. War im weiteren Sinne bereits als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Die Fläche zwischen Gebäude und der Kirchstraße weist Rasen auf. Die Vorfahrtsfläche ist versiegelt. Es ist durch die 2. Änderung der Satzung keine baulich und eingriffsrelevante Änderung vorgesehen.

Eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 2 BauGB ist nicht mit einer Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Es findet kein zusätzlicher Eingriff statt.

Eine Umweltprüfung ist nicht vorgeschrieben; ebenso wird kein Umweltbericht erstellt.

Für das Vorhandensein geschützter Tierarten im Plangebiet gibt es nach den getätigten Begehungen keine Hinweise. Dennoch soll vor Abbruch der Gebäude nach Nestern von Vögeln sowie nach Übernachtungsplätzen von Fledermäusen gesucht werden, da deren Existenz denkbar sind.

5. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 34 (4) BauGB können in Entwicklungssatzungen (§ 34 (4) Nr. 2 BauGB) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Der Änderungsbereich dient außer dem Wohnen der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

Das zu erhaltende Gebäude ist zweigeschossig.

Zur Sicherstellung der für Wohngebiete geringen Versiegelung des Bodens ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit der Vorhaben gemäß § 34 (1) BauGB dadurch bestimmt, dass sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Einhaltung dieser gesetzlichen Regelungen wird im Einzelfall im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

7. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die B237 „Hauptstraße“.

Als innere verkehrliche Erschließungsstraßen sind „Kirchstraße“ und „Vor dem Isern“ vorgesehen. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht notwendig.

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches der Satzung „Zwischen Kirchstraße und Vor dem Isern“ ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ermöglicht –im Zusammenhang mit weiteren angrenzenden Flächen den Ausbau einer Erschließungsstraße an die Kreisstraße 2, um zu einem späteren Zeitpunkt hierüber weiter westlich gelegene Bereiche erschließen zu können.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser und die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist über die bestehenden Trassen gesichert.

8. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist nicht erforderlich. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen.

9. 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege, 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 Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

Kierspe, 22.06.2022

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Lars Feltens
Sachgebietsleiter Bauen und Planen