

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27
„Wohngebäude Kiersperhagen“
gem. § 12 BauGB, Stadt Kierspe

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 451, Flur 30, Gemarkung Kierspe mit einer Gesamtfläche von 2237 m².

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Kiersperhagen, gehörend zum Stadtgebiet Kierspe und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Fläche für die Landwirtschaft (Wiesenfläche)

Im Osten durch die Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet Kiersperhagen

Im Westen durch die vorhandene Bebauung und einem Hauptwirtschaftsweg

Im Süden durch den öffentlichen Gemeindeweg, von hier aus erfolgt auch die Erschließung des geplanten Einfamilienwohnhauses mit Garage und des geplanten Lagergebäudes.

2. Ziel und Zweck

Der Vorhabenträger, Herr Jürgen Brück, Kiersperhagen 4, in 58566 Kierspe, Geschäftsführer der Firma Fußboden-Brück GmbH, dem auch die vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 451 und 497 zuzurechnen sind, beabsichtigt auf dem Flurstück 451 die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. Des Weiteren beabsichtigt Herr Brück die Errichtung eines Lagergebäudes für die Firma Fußboden-Brück GmbH.

Die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, sowie die Errichtung eines Lagergebäudes auf dem Flurstück 451, Flur 30, wäre ohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 35 BauGB nicht zulässig. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die geplanten Gebäude liegen direkt angrenzend an dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Dorfgebiet“. Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Plangebietes von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Dorfgebiet“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Planungsinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von dem Architekturbüro Dirk Gohmann, Pappelweg 1 in Kierspe im Auftrage des Vorhabenträgers erarbeitet und mit der Stadt Kierspe abgestimmt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebäude Kiersperhagen“

Vorhaben Einfamilienwohnhaus mit Garage

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen	
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl(GRZ)	=0,25
Geschossigkeit:	eingeschossig	
Dachform:	geneigte Dächer	
Dachneigung:	23°- 45°	

Vorhaben Lagergebäude

Art der baulichen Nutzung:	Lagern und Garagen	
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl(GRZ)	=0,25
Geschossigkeit:	eingeschossig	
Dachform:	geneigte Dächer	
Dachneigung:	5°- 30°	

4. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Bundesstraße B237“.

Die innere Erschließung erfolgt über den öffentlichen Gemeindeweg, Flurstück 540.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die vorhandene Kanalisation im Gemeindeweg südlich vom Grundstück

Das Regenwasser versickert im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in sichtbarer Form über die belebte Bodenzone.

Wasser-, Strom und Kommunikation erfolgt ebenfalls durch die vorhandenen Anschlüsse im Gemeindeweg.

5. Eingriffsregelung — Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz

Durch die geplanten Gebäude im Plangebiet wird ein Teil der vorhandenen Wiese und des Gartenlandes versiegelt.

Der beigefügte landschaftspflegerische Maßnahmenplan (Anlage 1 u. 2) und die Berechnung des Kompensationsbedarfes (Anlage 3) beschränken sich auf die Fläche des Plangebietes und dem Flurstück 451

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden vollständig im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeglichen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebäude Kiersperhagen“

6. Artenschutzprüfung

Konkrete Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang 1 und FFHRL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben, sowie durch das Vorhaben des Lagergebäudes zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach den §§ 44 und 45 BNatSchG für die sogenannten planungsrelevanten Arten (Tiere und Pflanzen).

7. Immissionsschutz

Das geplante Wohnhaus stellt eine schützenswerte Nutzung gegenüber dem angrenzenden „Gewerbegebiet Kiersperhagen“ dar. Dort wurde im Bereich zu der mit dieser Planung beabsichtigten Wohnnutzung eine mit dem Wohnen vereinbare Emissionskontingentierung festgesetzt.

Das bestehende Wohnhaus „Kiersperhagen 2a“ grenzt ebenfalls an das Gewerbegebiet an, eine Verstärkung des Immissionsschutzes findet somit durch die Planung nicht statt.

8. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Soweit dem Vorhabenträger bekannt ist, befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

9. Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet hat der Vorhabenträger bzw. Eigentümer keine Kenntnis.

10. Bodenordnung

Der Vorhabenträger, Herr Jürgen Brück ist gleichzeitig auch Eigentümer des im Plangebiet liegenden Flurstücks. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebäude Kiersperhagen“

11. Kosten der Planung

Die anfallenden Kosten, die durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der gesamten Durchführung des Verfahrens anfallen, übernimmt der Vorhabenträger, Herr Jürgen Brück, Kiersperhagen 4, in 58566 Kierspe.

Kierspe, den 27. Januar 2022

Dirk Gohmann, Architekt

Anlagen

- Anlage 1: Landschaftspflegerischer Begleitplan (Bestandsplan)
- Anlage 2: Landschaftspflegerischer Begleitplan (Maßnahmenplan)
- Anlage 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- Anlage 4: Umweltbericht