



### Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB, i.V.m. BauNVO, PlanzV 90 und BauO NW

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungswesens.
- 0,4**  
**0,8**  
**II** Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO  
Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß, gemäß §20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, gemäß §16 (4) und §20 BauNVO
- O** offene Bauweise gemäß §22 BauNVO
- Q** abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO  
Die Gebäude sind als Doppelhäuser (und das nördliche Endhaus als Einzelhaus) zu errichten. An den Gebäudewandseiten ohne die gemeinsame Grenzmauer ist ein Abstand von 3,60 - 3,70 m zur Grenze einzuhalten, der mit einem eingeschossigen Zwischenbau als Garage mit offener Dachterrasse zum 1. Obergeschoss beidseitig überbaut wird. Aufenthaltsräume sind in den Zwischenbauten nicht zulässig. Der Bereich des 1. Obergeschosses über den Zwischenbauten darf -außer mit einer maximal 2 m über die Dachterrasse hinausragenden Sichtschutzwand auf der Grenze- nicht mit Räumen überbaut werden. Der Garagenzwischenbau des nördlichen Einzelhauses ist, einschließlich Dachterrasse im o.g. Sinn, an der Grenze zum südlich angrenzenden Nachbargebäude zu errichten.
- FD** zulässige Dachform : Flachdach, gemäß §86 (1) und (4) BauO NW i.V. mit §9 (4) BauGB
- Baugrenze** gem. § 23 (3) BauNVO  
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach BauO NW.
- Straßenverkehrsfläche** gem. §9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie** gem. §9 (1) Nr.11 BauGB
- 351,50** Festsetzung der Höhenlage der Längsachse der Verkehrsfläche in m.ü.NN gemäß § 9 (2) i.V.m. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Private Verkehrsfläche**  
Die Fläche muß dem öffentlichen Verkehr dauerhaft zugänglich gehalten werden.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. §9 (1) Nr.20 BauGB, s. textl. Festsetzungen Nr.1
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. §9 (1) Nr.25 BauGB, s. textl. Festsetzungen Nr.2
- Anpflanzen von Bäumen** gem. §9 (1) Nr.25 BauGB, s. textl. Festsetzungen Nr.3
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** gem. §9 (1) Nr.25 BauGB
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. §9 (1) Nr.4 BauGB s. textl. Festsetzungen Nr.4
- NA** Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO  
In den derart gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Nebengebäude zur Unterbringung von Abfallbehältern, Fahrräder etc. gemäß § 14 (2) zulässig. Außerhalb der so gekennzeichneten Flächen sind solche Nebenbauten im Bereich zwischen Straße und überbaubarer Grundstücksfläche unzulässig.
- GFL** Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit gem. §9 (1) Nr.21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** gem. §9 (5) Nr.3 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** gem. § 9 (7) BauGB

### Textliche Festsetzungen

1. **Nachrichtliche Übernahme:**  
Gemäß dem Wasserrechtsantrag nach §31 WHG vom 01.11.1999 "Öffnung und Verlegung des Wehebachs, Kierspe", Aktenzeichen 3401-37-11-07, ist der Bachlauf zu öffnen, zu verlegen und das Gelände zu profilieren.
- Weitere durchzuführende Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild sind:
- Anlage einer gewässerbegleitenden Pflanzung aus bodenständigen Strüchern und Heistern zur Beschattung des Gewässers und zur Sicherung der neu angelegten Böschungen,
  - Sicherung der Kohlschlagsfläche zur Ermöglichung weiterer Sukzession,
  - Anlage eines Waldmantels vor dem aufgerissenen Gehölzrand,
  - weitestgehende Schonung des Gehölzbestands im Bereich der Baumaßnahmen.
- An Pflanzen sind gemäß der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan einzusetzen:
- 50 Stück Acer platanoides (Spitzahorn), Hei, 2xv, oB, 100-150 cm
  - 18 Stück Alnus glutinosa (Schwarzzerle), Hei, 2xv, oB, 250-300 cm
  - 50 Stück Alnus glutinosa (Schwarzzerle), Hei, 2xv, oB, 100-150cm
  - 50 Stück Carpinus betulus (Hainbuche), Hei, 2xv, oB, 100-150 cm
  - 7 Stück Fraxinus excelsior (Esche), Hei, 2xv, oB, 250-300cm
  - 200 Stück Corylus avellana (Haselnuss), 2xv, oB, 60-100cm
  - 90 Stück Crataegus monogyna (Weißdorn), 2xv, oB, 60-100cm
  - 95 Stück Euonymus europaeus (Pfaffenhut), 2xv, oB, 60-100cm
  - 160 Stück Rhamnus frangula (Faulbaum), 2xv, oB, 60-100cm
  - 170 Stück Rosa canina (Hundsrose), 2xv, oB, 60-100cm
  - 45 Stück Salix aurita (Ohrenweide), 2xv, oB, 60-100cm
  - 240 Stück Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), 2xv, oB, 60-100cm
  - 70 Stück Viburnum opulus (Schneeball), 2xv, oB, 60-100cm
2. Auf den Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans folgende Pflanzen einzusetzen und dauerhaft zu unterhalten:
- 10 Stück Acer platanoides (Spitzahorn), Hei, 2xv, oB, 100-150 cm
  - 10 Stück Alnus glutinosa (Schwarzzerle), Hei, 2xv, oB, 100-150cm
  - 10 Stück Carpinus betulus (Hainbuche), Hei, 2xv, oB, 100-150 cm
  - 35 Stück Corylus avellana (Haselnuss), 2xv, oB, 60-100cm
  - 25 Stück Crataegus monogyna (Weißdorn), 2xv, oB, 60-100cm
  - 25 Stück Euonymus europaeus (Pfaffenhut), 2xv, oB, 60-100cm
  - 25 Stück Rhamnus frangula (Faulbaum), 2xv, oB, 60-100cm
  - 35 Stück Rosa canina (Hundsrose), 2xv, oB, 60-100cm
  - 35 Stück Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), 2xv, oB, 60-100cm
3. Auf den Standorten zum Pflanzen von Bäumen sind gemäß den Darstellungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans folgende Pflanzen einzusetzen und dauerhaft zu unterhalten:
- 4 Stück Acer pseudoplatanus (Bergahorn), H, 3xv, oB, STU 16-18 cm
- Der genaue Pflanzort ist örtlich festzulegen, da die Versiegelung der Stellplatzfläche nicht durchbrochen werden darf. Die Größe der Pflanzscheibe beträgt mindestens 2 x 2 m.
4. Die Flächen für Stellplätze sind gemäß dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Grundbauintalutes in Dortmund als versiegelte Verkehrsflächen auszubauen.
5. Das Abbruchmaterial der Gabelfabrik ist gemäß gutachterlicher Vorgabe und Begleitung zu brechen und als Unterbau unter den entstehenden Verkehrsflächen einzubauen.  
Der mit Schadstoffen belastete Boden im Bereich der als WA festgesetzten bebauten und nicht bebauten Grundstücksflächen ist unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und unter den entstehenden versiegelten Verkehrsflächen einzubauen.  
Sollte die Schadstoffbelastung des Bodens über den für den örtlichen Wiederaufbau geltenden Grenzwerten liegen, ist das Bodenmaterial einer ordnungsgemäßen Entsorgung gemäß gutachterlicher Klassifizierung zuzuführen.
6. Einfriedungen entlang der Straßen sind nicht als geschlossene Wand oder Zaun zulässig und dürfen die Höhe von 0,60m über Oberkante Fahrbahnrand nicht überschreiten.
7. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoß) darf im östlichen Baufeld die Höhe der Verkehrsfläche vor dem Gebäude nicht mehr als 3,0 m, bei den weiteren Baufeldern nicht mehr als 0,5 m überschreiten.  
Als Höhe der Verkehrsfläche gilt die Höhe der Straßenachse gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straßenachse.
8. Sofern sich unter dem ersten Vollgeschöß eines Gebäudes ein weiteres Geschoss wegen der Neigung der natürlichen Geländeoberfläche ergibt, ist dieses weitere Geschöß als Ausnahme zulässig.
9. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sind Garagen und sämtliche Nebenanlagen gemäß §12 und §14 BauNVO nicht zulässig.
10. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind, soweit sie an Flächen des Allgemeinen Wohngebiets oder an die Fläche für Stellplätze angrenzen, gegen diese mit einem mindestens 1,40 m hohen Maschendrahtzaun ohne Tür und Tor abzugrenzen.
11. Die Flachdachflächen sind zu mindestens 30 % mit einer Dachbegrünung zu versehen.
12. Werden Stellplätze zwischen den Gebäuden errichtet, so sind diese mit Hilfe einer Pergola mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
Der Ausbau dieser Stellplätze mit Dach, Tür oder Tor ist nicht zulässig.
13. Das auf den versiegelten Flächen anfallende unvermischte Niederschlagswasser ist mittels einer Direktleitung dem Wehebach zuzuführen.
14. Hinweis bei Bodendenkmalfunden: siehe Begründung.

### Präambel

Aufgrund  
des §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW S. 124 / SGV. NW 2023),  
der Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,  
des §86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218/SGV. NW 232),  
der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
des Landeswassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW S. 248), in der derzeit gültigen Fassung,  
hat der Rat der Stadt Kierspe in seiner Sitzung am 05.02.2002 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

# STADT KIERSPE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 0366/4 -59- "WEHESTRASSE"

<b>PLANVERFASSER</b> Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes Büro für Bauleitplanung, Standortentwicklung und Umweltfragen - BFB  gez. Dipl.-Ing. R. Schürmann Meinerzhagen, den 04.08.2000	<b>PLANGRUNDLAGE</b> Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  Lockemann Kierspe, den 22.08.2000 LOCKEMANN Opverming	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Kierspe hat in seiner Sitzung am 22.04.1997 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.  Märkischer Kreis Kierspe, den 23.04.1997 HÜTHER STADTDIREKTOR	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 BauGB wurde in der Zeit vom 04.12.2000 bis zum 06.01.2001  Märkischer Kreis Kierspe, den 08.01.2001 TIMPE BÜRGERMEISTER
<b>BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Rat der Stadt Kierspe hat in seiner Sitzung am 20.06.2001 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen.  Märkischer Kreis Kierspe, den 20.06.2001 TIMPE BÜRGERMEISTER	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.07.2001 bis einschließlich 09.08.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  Märkischer Kreis Kierspe, den 13.08.2001 TIMPE BÜRGERMEISTER	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Kierspe gem. § 10 BauGB am 05.02.2002 als Satzung beschlossen.  Märkischer Kreis Kierspe, den 06.02.2002 TIMPE BÜRGERMEISTER	<b>INKRAFTTRETEN</b> Mit der Bekanntmachung vom 15.02.2002 tritt der Bebauungsplan in Kraft.  Märkischer Kreis Kierspe, den 18.02.2002 TIMPE BÜRGERMEISTER

- Zeichen der Kartenunterlage**
- Gebäude
  - Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - Einstiegschacht
  - Höhenlage über NN
  - Straßensinkkosten
  - Straßenlaternen
  - Topographische Umrisslinie, Fahrbahnbegrenzung
  - Böschung
- Weitere Planzeichen (ohne Festsetzungscharakter)**
- Empfohlene Gebäudestellung und Grenzzeichnung
  - Empfohlene Garagenstellung
  - Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen des Bach- und Böschungserläufs des Wehebachs nach dem Wasserrechtsantrag nach §31 WHG gem. §9 (6) BauGB

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 0366/4 - 59-**  
**„Wehestraße“**  
**der Stadt Kierspe gemäß §9 Abs. 8 BauGB**

**1. Plangebiet**

Das 1,154 ha große Plangebiet liegt in Ortsrandlage im südöstlichen Stadtgebiet von Kierspe.

Im Osten grenzt Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an der Straße „An der Währ“ an.

Im Süden befindet sich im Anschluß an das Plangebiet der Wehebach mit seiner gehölzbestandenen Bachaue und mit nicht mehr genutzten wasserbaulichen Anlagen (Obergraben).

Westlich verläuft die Wehestraße, die in einen unbefestigten Feldweg in Richtung Schnörrenbach übergeht. Die Waldflächen des Timmerbergs erstrecken sich hier bis an die Wehestraße heran.

Im Norden schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans die vorhandene Bebauung an der Wehestraße an, die überwiegend der Wohnnutzung dient.

Das Plangebiet umfaßt die folgend genannten Flurstücke der Gemarkung Kierspe:

Flur 23	Flurstück 2 tlw.
Flur 23	Flurstück 3
Flur 23	Flurstück 4 tlw.
Flur 23	Flurstück 5
Flur 23	Flurstück 6 tlw.
Flur 23	Flurstück 7
Flur 37	Flurstück 1125 tlw.
Flur 37	Flurstück 1126
Flur 37	Flurstück 1131
Flur 37	Flurstück 1137 tlw.
Flur 39	Flurstück 265 tlw.
Flur 39	Flurstück 983 tlw.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Mit dem Bebauungsplan 0366/4 -59- „Wehestraße“ sollen die Ziele des Flächennutzungsplans der Stadt Kierspe realisiert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kierspe stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

## **3. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0366/4 -59- „Wehestraße“ gemäß § 2 Absatz 1 wurde vom Rat der Stadt Kierspe am 22.04.1997 gefasst.

Zur Regelung der Planung und Erschließung sowie zur Übernahme der Kosten wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 BauGB-Maßnahmengesetz mit einem Vorhabenträger im März/April 1997 geschlossen.

## **4. Ziel und Zweck**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 0366/4 -59- soll dem in Kierspe bestehenden Bedarf zur Deckung der Wohnraumversorgung Rechnung getragen werden. Derzeit sind nur noch wenige Wohnbauflächen zu erwerben.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, die unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung zu einer Arrondierung des Siedlungsraums führt und die in ihrer angestrebten Dichte der Notwendigkeit zu sparsamen Flächenverbrauch angepaßt ist.

## **5. Vorhandene Nutzung - Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist augenblicklich die Fläche der ehemaligen, jetzt nicht mehr genutzten Gabelfabrik Kattwinkel mit den Resten des Produktionsgebäudes und der zugehörigen Hoffläche.

Der Bau und Betrieb der Gabelfabrik hat zur starken Überprägung der Bachaue des Wehebachs geführt. Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist der Wehebach begradigt und unter dem ehemaligen Produktionsgebäude verrohrt worden. Oberhalb der früheren Gabelfabrik befindet sich mehrere nicht mehr funktionstüchtige Obergräben.

Auf den bestehenden Böschungen des Wehebachs und auf dem Dammfuß des Obergrabens stocken geschlossene Laubgehölzbestände, überwiegend gebildet durch Roterle, Bergahorn und Esche.

Bachaufwärts der Fabrik findet sich ein kleiner Roterlenbestand.

Oberhalb einer Hangkante, die den Auenbereich östlich begrenzt, hat sich eine ältere Schlagflur auf einer vormals als Fichtenwald genutzten Fläche gebildet.

## **6. Wasserrechtliches Verfahren**

Ziel des Bebauungsplans ist außer der Errichtung von Wohnraum die Öffnung des derzeit verrohrten Wehebachs.

Daraus folgt als Voraussetzung für den Abschluss des Verfahrens des Bebauungsplans Nr. 0366/4 -59- die Durchführung und Genehmigung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 31 WHG, das die Öffnung und Verlegung des Wehebachs im Geltungsbereich des Bebauungsplans regelt.

Der Wasserrechtsantrag wurde durch das Planungsbüro FREIRAUM + LANDSCHAFT, Altena, erarbeitet. Er wurde am 01.11.1999 unter dem Aktenzeichen 3401-37-11-07 zur Genehmigung eingereicht und mittlerweile genehmigt.

Der Wasserrechtsantrag sieht die Verlegung und die Öffnung des bisher verrohrten Teilstücks des Wehebachs und die Neuprofilierung der Bachufer vor. Zur Herstellung eines ungestörten Talraumes wird der nicht mehr funktionstüchtige Obergraben im Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt.

Das Längsprofil des Baches, wie bereichsweise auch der angrenzenden Flächen des Fabrikgeländes, wird um bis zu 90 cm angehoben, um starke Einkerbungen in den Untergrund zu vermeiden. Mit Hilfe einer Sohlgleite wird das Höhenniveau des neu gestalteten Baches im Norden an die vorhandene Sohlhöhe des Wehebachs angepasst.

Weitere durchzuführende Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild sind:

- Anlage einer gewässerbegleitenden Pflanzung aus bodenständigen Sträuchern und Heistern zur Beschattung des Gewässers und zur Sicherung der neu angelegten Böschungen,
- Sicherung einer angrenzenden Kahlschlagfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) zur Ermöglichung weiterer Sukzession,
- Anlage eines Waldmantels vor dem aufgerissenen Gehölzrand,
- weitestgehende Schonung des Gehölzbestandes im Bereich der Baumaßnahmen.

## 7. Landschaftspflegerische Begleitplanung

Der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz mit den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird für den räumlichen Bereich des Wasserrechtsantrages in diesem umfassend mit abgehandelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0366/4 -59- wurde ein eigenständiger landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Planungsbüro FREIRAUM + LANDSCHAFT, Altena, erstellt. Dieser übernimmt die Aussagen des Wasserrechtsantrages, der eigene Ausgleichsregelungen enthält und stellt diese in die Bilanz des Bebauungsplans mit ein.

Der landschaftspflegerische Begleitplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wegen der starken Vorbeanspruchung des Geländes nur mäßige Eingriffsauswirkungen durch das Bauvorhaben fest. Die Zunahme der versiegelten Fläche ist nur mäßig. Die Beanspruchung der Kahlschlagfläche im Osten ist nicht von großer Bedeutung.

Außer der Öffnung des Wehebachs kommt es im Geltungsbereich zur Ausführung von landschaftsgerechten Ausbildungen von Anschüttungen, Anpflanzungen von bodenständigen Gehölzen auf Böschungen und in Übergangsbereichen, sowie der Anpflanzung von 10 Ahorn-Hochstämmen und die Erhaltung eines Gehölzbestandes.

Bei der Eingriffsbilanz, die den ökologischen Wert des Plangebiets als Bestandwert vor Durchführung der Baumaßnahme und als Planungswert nach Durchführung der Baumaßnahme gegenüberstellt, ergibt sich ein Defizit des Planungswertes von 6760,9 Wertpunkten für den Geltungsbereich außer dem Bereich des Wasserrechtsantrag.

Demgegenüber ergibt die ökologische Eingriffsbilanz ausschließlich für den Bereich des Wasserrechtsantrages, die im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt wurde, einen Überschuss des Planungswertes von 6623,3 Wertpunkten infolge der ökologischen Aufwertung durch die Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Bachlaufs.

Demnach wird das ökologische Defizit durch die Maßnahmen im Bereich des Wasserrechtsantrages und damit der Gesamteingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nahezu vollständig ausgeglichen.

Der Bewertungsgang kann im Einzelnen dem beiliegenden Wasserrechtsantrag und dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

## 8. Altlasten

Da auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Gabelfabrik Kattwinkel das Vorkommen umweltgefährdender Stoffe nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das GRUNDBAUINSTITUT IN DORTMUND mit einer Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Betriebsgelände beauftragt.

Zur Erkundung der Schichtenfolge des Untergrundes und zur Gewinnung von Bodenproben für die chemischen Analysen wurden Rammkernsondierungen bis zu 5 m Tiefe ausgeführt. Darüber hinaus wurden dem ehemaligen Firmengebäude Mauerwerk-, Putz- und Kaminproben entnommen.

Im Untersuchungsgebiet stehen Tonstein mit überlagernden Schluffen und heterogenen Auffüllungen an.

Die chemischen Untersuchungen erstreckten sich auf verschiedene Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und LHKW. Die gewonnenen Mischproben wurden auf ihr Eluierungsverhalten (Auswaschung von Stoffen) auf die zuvor genannten Parameter (Ausnahme: halogenierten Kohlenwasserstoffe) untersucht.

Zur Beurteilung der gemessenen Konzentrationen wurden die Orientierungswerte nach „Eikmann-Kloke“ herangezogen.

Den Ergebnissen zufolge weisen die in den Auffüllungen gemessenen Schwermetallkonzentrationen bezogen auf die Orientierungswerte der Eikmann-Kloke-Liste (BW I-Werte = Grundwerte; unbelasteter Boden) vielfach erhöhte Befunde auf.

Die Analysebefunde können im Einzelnen dem Gutachten entnommen werden.

Aufgrund der festgestellten Analyseergebnisse besteht die Möglichkeit, das Abbruchmaterial (Ziegelmauerwerk und Beton) nach entsprechender Aufbereitung auf dem Gelände z.B. im Bereich von versiegelten Verkehrsflächen wieder einzubauen. Dementsprechend soll das Abbruchmaterial westlich des Wehebachs in einer Fläche an der Wehestraße (Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB) als Unterbau einer zu versiegelnden Verkehrsfläche eingebaut werden.

Auf dem nordöstlichen Teil des Betriebsgrundstücks besteht die Möglichkeit, die an dieser Stelle geringmächtigen Auffüllungen auszukoffern und ins Zentrum unter die Verkehrsflächen zu verlagern.

Die Baureifmachung des Geländes muß gutachterlich überwacht werden. Um dies sicherzustellen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Vor Beginn der Bautätigkeit / Sanierungsarbeiten ist ein Sanierungsplan zur Stellungnahme hinsichtlich der erforderlichen Sanierungs- / Entsorgungsmaßnahmen der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.“

Bei der Umlagerung von Auffüllungen sind zusätzliche Kontrollanalysen durchzuführen, wobei lediglich Böden bis Zuordnungsklasse Z 2 vor Ort wieder eingebaut werden können. Sollte die Schadstoffbelastung des Bodens über den für den örtlichen Wiedereinbau geltenden

Grenzwerten liegen, ist das Bodenmaterial einer geordneten Entsorgung gemäß gutachterlicher Klassifizierung zuzuführen.

In Anlage 1/13 des Bodengutachtens sind die bebaubaren und die nach Umlagerung der Auffüllung bebaubaren Flächen dargestellt.

Das gesamte Plangebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

## **9. Planungsinhalt**

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans wird die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,8 entsprechen den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Bebauung an der Wehestraße und „An der Währ“ ist die geplante Bebauung zweigeschossig vorgesehen. Im Falle der östlich der Erschließungsstraße gelegenen „Hanghäuser“ ist die Zweigeschossigkeit (entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung NRW) rechtlich eingehalten. Die Hangsituation erzwingt jedoch eine Bebauung die zur Straße als bis zu viergeschossig erscheinen kann. Das Geschoss auf Straßenniveau wird zur Unterbringung von Garage und Kellerräumen benötigt, das 1. und 2.OG beinhaltet die Aufenthaltsräume, darüber ist nach Bedarf ein Staffelgeschoß und eine Dachterrasse zulässig.

Im Plangebiet ist östlich der Erschließungsstraße eine offene Bauweise zulässig. Dies orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an dem Planungsziel, eine mit Gärten durchgrünte Bebauung zu erreichen.

Im Falle der Häuser westlich der Erschließungsstraße wird die angestrebte Doppelhausbebauung (einschl. eines Einzelhauses) modifiziert. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine offene Bauweise dahingehend variiert, dass Doppelhäuser mit jeweils einer Garage verbunden werden müssen, auf denen durch Sichtwände getrennte Dachterrassen angelegt werden.

Diese Art der Festsetzung ermöglicht die Einbeziehung der Grünstrukturen in die Gebäude selbst und verbindet diese somit mit der stark durchgrünten Umgebung. Zudem kann auf diese Weise gut besonnten zusätzlichen Aufenthaltsraum im Freien geschaffen werden; was aufgrund der Tallage des Plangebietes wünschenswert ist.

Um die Belichtungssituation weiter zu verbessern und mögliche Aufenthaltsflächen im Freien zu mehren ist im Plangebiet nur der Bau von Flachdächern zulässig.

Um eine unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern, bzw. die Gebäudehöhen an die Nachbarbebauung anzupassen, werden Maximalhöhen für die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Vollgeschosses festgesetzt: Diese betragen für das östliche, im Hang gelegene Baufeld 3 m, für den Rest des Plangebietes 0,5 m über der Höhe der Verkehrsfläche vor dem Gebäude. Als Höhe der Verkehrsfläche gilt die Höhe der Straßenachse gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straßenachse. Die Höhe der Straßenachse ist aus diesem Grund im Plan ebenfalls festgesetzt.

Sofern sich unter dem ersten Vollgeschoss eines Gebäudes rechtlich gesehen ein weiteres Vollgeschoss aufgrund der Neigung der natürlichen Geländeoberfläche ergibt, ist dieses weitere Vollgeschoss als Ausnahme zulässig. Damit wird der schwierigen Topographie bei der Bebauung am Hang Rechnung getragen.

Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt, für das eine 30%ige Dachbegrünung festgeschrieben wird, die zur optischen und ökologischen Aufwertung der Baukörper dienen soll.

Die Gebäude westlich der Erschließungsstraße sind mit Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern, Fahrrädern, etc. versehen, die im Falle der „Hanghäuser“ in untersten Geschöß unterzubringen sind. Um ein geordnetes Straßenbild zu erhalten, sind diese als Flächen für Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Aus dem gleichen Grund sind Einfriedungen im Straßenbereich nicht als geschlossene Wand oder Zaun höher als 0,60 m zulässig.

Zur weiteren Durchgrünung sind offene Stellplätze auf den Grundstücken mit einer begrünten Pergola zu versehen. Um jedoch zu verhindern, dass diese zu Garagen „verdichtet“ werden, und damit der Eindruck einer geschlossenen Hauskette erzeugt wird, ist der Einbau von Toren, Türen oder Dächern an die Pergola untersagt.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist mittels einer Direkteinleitung dem Wehebach zuzuführen und kommt damit unmittelbar dem natürlichen Wasserkreislauf ohne Belastung des Kanalnetzes zugute.

Die „Fläche für Stellplätze“ an der Wehestraße ist als versiegelte Fläche auszubauen, um ein Eindringen von Niederschlagswasser und Auswaschen von im Boden lagernden Schadstoffen zu verhindern.

Die Flächen, die Bestandteil des wasserrechtlichen Antrags nach § 31 WHG sind, werden im Bebauungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die in der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Festsetzungen werden hier entsprechend als Festsetzungen des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Des weiteren werden zur Gestaltung des Ortsbildes und zur ökologischen Aufwertung entsprechend den Darstellungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“, „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und das „Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzt.

Die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ und „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind, soweit sie an Flächen des Allgemeinen Wohngebiets oder an die „Fläche für Stellplätze“ angrenzen, gegen diese mit einem mindestens 1,40 m hohen Maschendrahtzaun ohne Tür und Tor abzugrenzen, um eine ungestörte Entwicklung der Anpflanzungen zu ermöglichen und die Beeinträchtigung der sich entwickelnden naturnahen Biotope gering zu halten.



Aus dem gleichen Grund sind innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Garagen und sämtliche Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO nicht zulässig.

Um im Bedarfsfall eine Erreichbarkeit der südlich des Plangebiets liegenden Bachaue des Wehebachs zu ermöglichen, wird auf dem südlichen Baugrundstück eine „Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## **10. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wehestraße, die bis über den Anschlußpunkt zum geplanten Baugebiet hinaus asphaltiert ausgebaut ist.

Der inneren Erschließung des Plangebiets dient eine Straße, die als Verkehrsmischfläche ausgebildet wird.

Die Erschließungsstraße wird mit einer zu errichtenden Brücke über den Wehebach geführt. Sie verläuft dann als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 4,00 m bis zu einer südlich gelegenen Wendeanlage mit 6m Radius, die dem Wendeanlagentyp 3 der EAE 85/95 entspricht und somit von einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann.

Da die östlich der Straße geplanten Gebäude an beiden Seiten jeweils eine Garage und einen freien Stellplatz haben werden, sind für diese Zufahrten nötig, die als private Verkehrsflächen festgesetzt sind. Zudem wurde von jedem zweiten Vorgartenbereich ein 1,50 m breiter Streifen ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Flächen sind dem öffentlichen Verkehr dauerhaft offen zu halten. Die Straße erweitert sich dadurch auf mindestens 5,50 m. Es ist dadurch gewährleistet, dass der Begegnungsverkehr ausreichend Raum findet, im Winter Platz für den zu räumenden Schnee vorhanden ist und an einigen breiteren Stellen Fahrzeuge geparkt werden können.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird im Bereich der T-Kreuzung der inneren Erschließungsstraße eine Abwasserhebeanlage im öffentlichen Straßenraum („unter Flur“) eingebaut. Von hier aus wird das Abwasser in einen bestehenden -ausreichend dimensionierten- öffentlichen Kanal in der Wehestraße gehoben.

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser wird mit einer Direkteinleitung dem Wehebach zugeführt. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis muß bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist über die bestehenden Trassen gesichert.

## **11. Bodenordnung**

Da sich die betroffenen Grundstücke im Besitz eines Eigentümers befinden, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung und Abnahme in das Eigentum der Stadt Kierspe übergehen und von dieser unterhalten werden.

Die Flächen, die Gegenstand des Wasserrechtsantrages sind, sowie die weiteren Flächen mit Pflanzbindungen gehen als Sondereigentum in das Eigentum der Eigentümer der Baugrundstücke über.

## **12. 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: 02761/2466) 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).