

ENTWURF

BEGRÜNDUNG
zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0166/4 -20-
„Gewerbe- und Industriegebiet Wildenkuhlen II“
der Stadt Kierspe

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 0166/4 -20- „Gewerbe- und Industriegebiet Wildenkuhlen II“, welches südwestlich des Siedlungsgebietes von Kierspe liegt.

Der ca. 3.135 m² große Änderungsbereich liegt im Norden dieses Bebauungsplanes. Er wird im Westen, Süden und Osten von festgesetzten Gewerbeflächen umgrenzt. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet umfasst die folgend genannten Flurstücke der Gemarkung Kierspe:

Flur 30, Flurstück Nr. 559, teilweise
Flur 30, Flurstück Nr. 640, teilweise
Flur 30, Flurstück Nr. 355, teilweise

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 0166/4 -20- „Gewerbe- und Industriegebiet Wildenkuhlen II“ soll den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Kierspe entsprochen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kierspe stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar.

3. Verfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 0166/4 -20- „Gewerbe- und Industriegebiet Wildenkuhlen II“ gemäß § 2 Absatz 1 wurde vom Rat der Stadt Kierspe am 26.09.2017 gefasst.

Die Planungskosten werden von der Stadt Kierspe getragen.

Der Stand des Verfahrens ist auf dem Bebauungsplan in den dort befindlichen Verfahrensvermerken abzulesen. In der Präambel befinden sich die hierfür anzuwendenden Rechtsgrundlagen.

4. Ziel und Zweck

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Deckung der Baulandnachfrage bestehender lokaler Betriebe und ansiedlungswilliger Gewerbetreibender entsprochen werden. Diese

Zielgruppe findet größtenteils keine ausreichenden Expansionsflächen an ihren derzeitigen Standorten vor bzw. kann ihnen seitens der Stadtverwaltung kein adäquates Angebot an Neubauf Flächen vorgewiesen werden.

5. Vorhandene Nutzung - Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich diente in der Vergangenheit als Hundeübungsplatz für einen heimischen Hundclub. Dementsprechend ist das Gelände eben und unbebaut. Der Club hat die Nutzung des Übungsplatzes vor Jahren aufgegeben. Ein ehemaliges Clubhaus wurde beseitigt.

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Kerspetalsperre und grenzt im nördlichen Bereich an die Wasserschutzzone II. Die Regelungen der Wasserschutzonenverordnung „Kerspetalsperre“ sind einzuhalten.

6. Landschaftspflegerische Begleitplanung

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erfolgt im separaten Umweltbericht als Teil der Begründung.

7. Altlasten

Etwaige Altlasten im Geltungsbereich 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.

8. Planungsinhalt

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans wird die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets als „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt.

Die Nutzungsarten für gewerbliche Nutzungen entsprechen den Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstypen. Durch den beabsichtigten Gebietscharakter und die Lage des Planbereiches im städtischen Raum sind im als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich Tankstellen, Vergnügungsstätten nicht zulässig. Betriebszugehörige Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke bedürfen der Einzelgenehmigung und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl der Gewerbe- und Industriegebiete wird im Bebauungsplan entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen wird, wie in den angrenzenden Flächen auf III festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Umgebung auf 2,0 festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung als Hundeübungsplatz um wenige Meter nach Westen und Osten erweitert, um die dort befindlichen, durch Baugrenzen abgetrennten überbaubaren Grundstücksflächen den neuen Begebenheiten anzupassen (West) bzw. eine Verbindung der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen (Ost).

9. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Straßenwegenetz. Eine von der Straße „In der Helle“ abzweigende Stichstraße endet in einem Wendekreis. Von dieser öffentlichen Verkehrsfläche führt ein festgesetztes Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Ursprungsplan bis an den Änderungsbereich.

Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet ein An- und Abfahrtsverbot auf und von der angrenzenden Wegeparzelle.

Der ruhende Verkehr soll vorwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Ein entsprechender Nachweis an verfügbaren bzw. benötigten Stellflächen ist in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren durch die Vorhabenträger zu erbringen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem auf der Grundlage des § 51 a LWG, sowie den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem gemäß Runderlass vom 20.5.2004 des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über die Verlängerung bestehender Leitungen hergestellt werden.

10. Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich zurzeit noch in privatem Besitz. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

11. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Da sich der ökologische Eingriff nicht vollständig im Plangebiet selbst kompensieren lassen wird, werden geeignete Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich insbesondere auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die erforderlichen Maßnahmen sind dem Verfahren zugeordnet und durch vertragliche Regelungen sichergestellt. Hierzu wird auf den Ökopool der Stadt zurückgegriffen. Die Eingriffsbewertung (Anlage 1 des Umweltberichts) belegt ein Defizit innerhalb des Geltungsbereichs von -3616 Wertpunkten. Diesem Defizit werden Wertpunkte aus dem Ökopool der Stadt Kierspe entgegengerechnet.

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 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).