



**Sitzungsvorlage
085/2018**

öffentlich

11.09.2018

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	20.09.2018
Rat der Gemeinde Nordkirchen	27.09.2018

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

Außenbereichssatzung "Auf der Heide" im Ortsteil Capelle

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die Außenbereichssatzung „Auf der Heide“ zur Regelung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich zur Satzung gemäß § 10 des Baugesetzbuches.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Einleitungsbeschluss zum Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Auf der Heide“ gefasst. Ziel der Planung ist es, die vorhandene Struktur der Siedlung im Außenbereich zu nutzen, um gebietsverträgliche Möglichkeiten der Nachverdichtung zu schaffen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes hat in der Zeit vom 01.06.2018 bis einschließlich 06.07.2018 stattgefunden.

In zwei Anliegengesprächen wurden die Möglichkeiten und Grenzen einer solchen Satzung mit den Anwohnern direkt diskutiert.

Die Eigentümer des Grundstückes auf der Heide 7 haben mit Schreiben vom 02.07.2018 um eine leichte Erweiterung der Bauflächen auf ihrem Grundstück gebeten, um einen Ersatzhausbau bei gleichzeitig noch vorhandenem Altbaubestand zuzulassen.

Durch eine entsprechende Anpassung der Baugrenzen auf dem Grundstück kann aus Sicht der Verwaltung diesem Anliegen gefolgt werden, ohne den grundsätzlichen Inhalt dieser Satzung zu verfälschen. Diese inhaltliche Änderung wird in der Sitzung erläutert werden.

Der Eigentümer des Grundstückes Auf der Heide 3 bittet darum, die Baugrenzen auf seinem Grundstück so zu erweitern, dass eine „Hinterlandbebauung“ möglich wird. Er verweist auf die bereits vorhandenen Nachbargebäude, die einen größeren Abstand zur Straße haben und zwischen Straße und Haus noch weitere überbaubare Flächen bekommen.

Diesem Antrag sollte nicht gefolgt werden, da es nicht Ziel der Planung ist, hier grundsätzlich zwei Bauzeilen entlang der Straße zuzulassen. Die Lage der alten Wohnhäuser ist direkt nicht veränderbar, sie sollen jedoch auch modernisierbar sein oder an gleicher Stelle ersetzt werden können. Deshalb sind die Baugrenzen so gezogen, dass die Altgebäude innerhalb einer überbaubaren Fläche liegen. Dies ist jedoch durch die besondere Lage dieser Gebäude begründet und stellt keinen Ansatz dar, der hier grundsätzlich verfolgt werden soll.

Die Eigentümer des Grundstückes Auf der Heide 1 sprechen sich grundsätzlich gegen eine Verdichtung der Bebauung aus. Sie verweisen auf die vorhandene Wohnruhe mit wenigen Häusern und befürchten nach Zubau ein höheres Verkehrsaufkommen.

Ziel der Planung ist es, den hier bereits im Außenbereich vorhandenen Siedlungsansatz in Maßen zu verdichten und so einigen Grundstückseigentümern, die Bauwünsche haben, diese an der Stelle zu ermöglichen. Ob diese Baumöglichkeiten dann von allen Eigentümern genutzt werden, entscheiden sie selbst. Die Verwaltung geht jedoch nicht davon aus, dass auch nach Ausnutzung der eingeräumten Erweiterungs- oder Neubaumöglichkeiten ein ungestörtes Wohnen in dieser Straße nicht mehr möglich ist. Es wird daher vorgeschlagen, diesen Einwand zurückzuweisen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2018 von der Planungsabsicht unterrichtet und um Stellungnahme hierzu gebeten.

Die LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, äußert keine Bedenken gegen die Planung. Sie bittet um Aufnahme folgender Hinweise:

1. Erste Erdbewegungen sind dem Amt rechtzeitig mitzuteilen, da in diesem Bereich das Vorkommen von bislang unbekanntem paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) nicht ausgeschlossen werden kann.
2. Dem Amt für Archäologie oder der Gemeinde Nordkirchen als Untere Denkmalbehörde sind bei Bauarbeiten auffällige Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit zu melden.
3. Den Vertretern des Amtes für Archäologie oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls entsprechende Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Hinweise in die Außenbereichssatzung aufzunehmen.

Der Kreis Coesfeld – Brandschutzdienststelle – bittet in ihrer Stellungnahme vom 03.07.2018 um Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser. Eine endgültige Stellungnahme zur Außenbereichssatzung kann erst nach Vorlage dieser Stellungnahme abgegeben werden.

Die Gelsenwasser AG teilt daraufhin mit, dass für den Siedlungsbereich aus einem Hydranten, der unmittelbar an der Einfahrt auf der Heide zur Bahnhofstraße liegt, bis zu 48 Kubikmeter je Stunde für die Dauer von mindestens zwei Stunden Löschwasser entnommen werden kann.

Dieses Löschwasserangebot reicht für diesen Wohnbereich aus. Sollten hier Vorhaben mit einem höheren Schutzbedürfnis realisiert werden, ist die Frage der Löschwasserversorgung im konkreten Bauantragsfall erneut zu klären.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Coesfeld,
hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Außenbereichssatzung.

1. Er weist darauf hin, dass bei Nutzungsänderungen an Gebäuden, die bereits jetzt von der L 671, Bahnhofstraße, erschlossen werden, eine gebührenpflichtige Sondernutzung entstehen kann.

Dieser Hinweis ist nicht von Belang für die Bauleitplanung. Im Fall konkreter Nutzungsänderungsanträge für die angesprochenen Grundstücke wird der Landesbetrieb im Einzelfall vom Kreis Coesfeld im Bauantragsverfahren beteiligt.

2. Weiterhin weist Straßen NRW darauf hin, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 671 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung der Außenbereichssatzung in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Auch dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Damit liegen die Voraussetzungen zum abschließenden Satzungsbeschluss nach § 10 des Baugesetzbuches für den Plan und die zugehörige Begründung vor.

Finanzielle Auswirkung:

<input type="checkbox"/>	Keine		
<input type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung		€
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	5.000	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	09 01 01	
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig		
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen
Übersichtsplan