

23.09.2011

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt	06.10.2011
Rat der Gemeinde Nordkirchen	20.10.2011

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Münsterstraße", Ortsteil
Südkirchen**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße“ im Ortsteil Südkirchen.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan „Münsterstraße“ sieht bisher in der ersten Bauzeile parallel zur Münsterstraße (Landesstraße 810) eine durchgehend geschlossene Bauweise vor mit zusätzlichen Festsetzungen zur Anordnung von schutzbedürftigen Wohnräumen auf der zur Straße abgewandten Seite hin. Durch diese geschlossene Bauweise sollte für diese Häuserzeile selbst, und auch für die weiteren Wohnhäuser im Nahbereich, ein aktiver Schallschutz gegen den Verkehrslärm auf der L 810 baulich geschaffen werden.

Acht Jahre nach Erschließung und Erstbebauung von Grundstücken in diesem Neubaugebiet zeigt sich jedoch, dass diese vorgeschriebene Bauform so gut wie kein Interesse findet. Es sind bisher lediglich zwei Doppelhäuser errichtet worden, die auch nur zum Teil vermarktet werden konnten.

Der Grundstückseigentümer stellt daher den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich auf eine offene Bauweise hin.

In einer ergänzenden lärmtechnischen Untersuchung ist aktuell überprüft worden, wie der aktive Lärmschutz verbessert werden kann durch Erhöhung des vorhandenen Walles um einen Maueraufbau von 1 m Höhe, der zum Beispiel in Form von Gabionen, gefüllt mit Schüttsteinen, hergestellt werden könnte. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass über das Maß von 1 m hinaus keine weitere Erhöhung des Lärmschutzwalles aus ortsgestalterischen Gründen stattfinden sollte. Für eine Erhöhung des Walles mit Erde steht auch der benötigte Platz nicht zur Verfügung.

Im Ergebnis kann durch diese Erhöhung um 1 m der aktive Lärmschutz zwar verbessert, jedoch nicht komplett in der von den Richtlinien geforderten Weise gesichert werden.

Auf der anderen Seite ist bei der Frage, ob der Bebauungsplan in der beantragten Form zulässigerweise geändert werden kann, auch zu berücksichtigen, dass wegen des Fehlens der durchgehenden Randbebauung auch heute der aktive Schallschutz für die dahinter liegenden Wohngebäude nicht gegeben ist und auch nicht erkennbar ist, dass in den nächsten Jahren hier eine Verbesserung eintritt. Ebenso spielt das Vermarktungsinteresse des Eigentümers eine Rolle, welches bei den derzeitigen Festsetzungen erkennbar nicht realisiert werden kann.

Es ist auch der Aspekt zu berücksichtigen, dass wegen des allgemeinen Planungsgrundsatzes des schonenden Umganges mit dem Boden die rechtlich bereits festgesetzten Baugrundstücke auch genutzt werden sollten vor Neuausweisung von Flächen an anderer Stelle.

Der Grundstückseigentümer hat sich bereiterklärt, die Kosten der Planänderung und auch die Kosten der Erhöhung des Lärmschutzwalles um 1 m zu tragen. Diese Erhöhung ist unmittelbar nach Rechtskraft eines geänderten Bebauungsplanes zu realisieren und vor der weiteren Bebauung der noch freien Grundstücke.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte schlägt die Verwaltung vor, eine 3. Änderung zum Bebauungsplan „Münsterstraße“ durchzuführen. In diesem Verfahren sollte auch die bereits beschlossene planerische Aufhebung des jetzt im Bebauungsplan noch dargestellten Fußweges zwischen der Oberstraße und dem Wierlingsweg durchgeführt werden zur Verfahrensvereinfachung.