



Sitzungsvorlage

044/2012

öffentlich

04.06.2012

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt	14.06.2012

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßstraße-Nord"

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Änderungsplanes und der zugehörigen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 20.10.2011 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen.

Wesentliche Inhalte dieser von den Grundstückseigentümern gewünschten Änderungen sind:

- a) eine Zusammenfassung der bisher einzelnen dargestellten Baufelder zur flexibleren Gebäudestellung,
- b) Darstellung einer weiteren überbaubaren Fläche auf der Ostseite der Straße „Am Schloßgraben“ südlich des Altenhilfezentrums,
- c) die Darstellung einer dreigeschossigen statt der bisher zweigeschossigen Erweiterungsmöglichkeit für das Altenhilfezentrum,
- d) die Teilverrohrung des das Plangebiet von West nach Ost kreuzende Gewässers bei teilweiser Neuverlegung zur Optimierung der Baugrundstücke und
- e) die Verlegung des geplanten Fußweges zwischen der Straße „Am Schloßgraben“ und dem „Grünen Weg“ in nördlicher Richtung.

Diese Änderungsabsichten wurden im vorgezogenen Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2012 mitgeteilt und den interessierten Bürgern in einer Veranstaltung am 28.03.2012 im Bürgerhaus vorgestellt.

I. Anregungen aus der Informationsveranstaltung

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Ein Anlieger erklärt, dass die geplante Verrohrung dem von der Landesregierung vorgegebenem Ziel der Renaturierung entgegenstehe.	<ul style="list-style-type: none">• Grundsätzlich ist es das Ziel der wasserrechtlichen Vorschriften, offene Gewässer als solche zu behalten. Hier spricht jedoch der sparsame Umgang mit der Fläche, und der damit die vernünftige Bebaubarkeit der Grundstücke, für eine Teilverrohrung des nur gelegentlich wasserführenden Grabens. Die Pflege des offenen bleibenden Grabens wäre außerdem in mitten der Bebauung nur schwer realisierbar.

II. Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Kreis Coesfeld, Schreiben v. 26.04.2012</p>	
<p>a) Bauen und Wohnen Die Verladerampe des Aldi-Marktes soll eingehaust werden. Die Verladerampe des Aldi-Marktes liegt nicht im Änderungsbereich. Es können keine Regelungen für Bereiche außerhalb des Änderungsbereiches getroffen werden.</p> <p>Die für die Erweiterung des Altenhilfezentrums vorgesehenen Flächen weisen hinsichtlich der Art ihrer baulichen Nutzung zwei unterschiedliche Planzeichen auf (WA und „für soziale Zwecke dienenden Einrichtungen“). Die nicht eindeutige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zu überdenken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Verladerampe wird in den Änderungsbereich mit aufgenommen. Alternativ wird zurzeit noch geprüft, ob stattdessen der passive Schallschutz an dem neuen Gebäude ausreichend ist. • Die für die Erweiterung des Altenhilfezentrums vorgesehenen Flächen werden weiter in zwei unterschiedliche Geltungsbereiche aufgeteilt. Der nördlichere Geltungsbereich wird zukünftig die Bezeichnung „für soziale Zwecke dienenden Einrichtungen“ tragen. Der südlichere Bereich soll „Allgemeines Wohnen“ ermöglichen.
<p>b) Immissionsschutz Der Bereich des geplanten Altenhilfezentrums befindet sich im immissionsschutzrechtlichen Einwirkungsbereich des Aldi-Marktes. Hierbei sind die Minderungsmaßnahmen des Gutachtens des Büros Richters+Hüls zu beachten (Gutachten Nr. L-3434-01 v. 16.01.2012).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diese Hinweise werden von den Bauherren berücksichtigt. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes soll eine Bebaubarkeit des als WA ausgewiesenen Erweiterungsbereiches des Altenheimes erst dann zugelassen werden, wenn die Lärminderungsmaßnahmen am Aldi-Markt durchgeführt wurden bzw. erfolgt noch die Prüfung des passiven Schallschutzes.
<p>c) Oberflächengewässer In der Stellungnahme v. 26.04.2012 wurde die Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die teilweise Verrohrung abgelehnt. Man schlug vor, erst über eine Ver-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ein telefonisches Gespräch mit Fr. Brunsmann ergab, dass der Graben weiterhin als untergeordnetes Gewässer deklariert werden müsse. Die Grundstückseigentümer haben nun die Möglichkeit eine Antrag gem. § 68 WHG i.V.m. § 31

legung des Gewässers nachzudenken. Fr. Brunsmann, vom Fachdienst Oberflächen-gewässer des Kreises Coesfeld wurde schließlich nach Nordkirchen eingeladen, um über die Möglichkeit einer teilweisen Verrohrung zu diskutieren.

WHG samt Begründung einzureichen, um ein teilweise Verrohrung durchführen zu können. Diese Genehmigung muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

d) Brandschutzdienststelle

Die Brandschutzdienststelle gibt einige Hinweise zur Gestaltung der Straßen aus der Sicht des Brandschutzes und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

- Die Hinweise sind bereits bei der Erstfassung der Planung berücksichtigt worden. Weiterer Änderungsbedarf entsteht nicht.