



**Sitzungsvorlage
029/2021
öffentlich**

23.02.2021

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	04.03.2021

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen für ein Grundstück südlich der Bahnhofstraße im Ortsteil Capelle

und

Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Bahnhofstraße"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt den vorgelegten Abwägungsvorschlägen zu den im Verfahren der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen zu.

Der Ausschuss beauftragt den Bürgermeister, in diesen Planverfahren die öffentliche Auslegung der ergänzten Planunterlagen durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat am 25.06.2020 beschlossen, die Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Ziel der Planung ist es, durch Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan und die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes sowie einer Bäckerei mit Cafe` und Wohnungen zu schaffen.

Der Planbereich ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in diesem Verfahren hat in der Zeit vom 28.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 stattgefunden.

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden hiervon mit Schreiben vom 20.01.2021 unterrichtet und um Stellungnahme zu der Planung gebeten.

Im Beteiligungsverfahren sind bisher folgende Stellungnahmen eingegangen:

Eigentümer des Grundstückes Bahnhofstraße 14

Die Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Wohngrundstückes sprechen sich grundsätzlich gegen die Anordnung eines großen Gebäudes in der Nähe ihres Grundstückes aus, da sie ihre Aussicht auf die bisher freie Ackerfläche auf der Ostseite ihres Grundstückes verlieren.

Es trifft zu, dass die freie Sicht für die Nachbarn nach Bau des Marktes nicht mehr gegeben sein wird. Es handelt sich um ein auf der Seite insgesamt 50 m langes Gebäude, welches in gleicher Höhe des Wohnhauses errichtet werden soll.

Bei dem konkreten Gebäudestandort des Lebensmittelmarktes wurde durch Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan darauf geachtet, dass ein Abstand von minimal 6 m und maximal 12 m zwischen dem Marktgebäude und der Grundstücksgrenze eingehalten wird. Zum Wohnhaus der Nachbarn beträgt der Abstand dann 9 m bzw. 15 m. Damit ist der Abstand bei einem eingeschossigen Markt deutlich höher als das nach den reinen Abstandsregeln der Bauordnung erforderlich wäre.

Der Zwischenraum soll außerdem durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung, deren genaue Ausgestaltung mit den Nachbarn abgestimmt werden kann, so gestaltet werden, dass aus deren Wohnräumen nicht nur das massive Gebäude zu sehen ist.

Grundsätzlich bleibt es dennoch dabei, dass die Sicht der Nachbarn deutlich eingeschränkt ist. Hier ist aber darauf zu verweisen, dass es auch keine rechtliche Vorgabe gibt, dass solche Aussichten dauerhaft zu erhalten sind.

Die Eigentümer regen weiterhin an, die bisher im Bebauungsplanentwurf vorgesehene maximale Zweigeschossigkeit des Marktes auf eine Eingeschossigkeit des Marktgebäudes zu reduzieren, da das die bedrückende Wirkung des Gebäudes mildern würde.

Die Verwaltung schlägt vor, diesem Vorschlag zu folgen, da nach den letzten Abstimmungen mit den interessierten Handelsketten auch nur ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach an dieser Stelle vorgesehen ist.

Bei der ebenfalls dargestellten Baufläche für die Bäckerei und das Cafe` soll es jedoch bei der Zweigeschossigkeit bleiben, da dort im Obergeschoss Wohnungen vorgesehen sind.

Die Eigentümer regen weiterhin an, den entlang ihres Grundstückes vorgesehen Gehweg, der von der Straße Oskamp bis zur neuen Erschließungsstraße zum Marktgrundstück führen soll, nicht als Radweg auszuweisen, da das eine weitere Erschwernis bei der Ein- und Ausfahrt auf ihr Grundstück bedeuten würde.

Hierzu ist zu bemerken, dass auch nur die Anlage eines Gehweges vorgesehen ist, während der Radweg weiterhin nur auf der Nordseite der Bahnhofstraße geführt werden soll. Ein Gehweg kann nach den Regeln der Straßenverkehrsordnung allerdings auch von Kindern mit dem Rad befahren werden.

Weitere Stellungnahmen von Einwohnern oder Bürgern der Gemeinde liegen bisher nicht vor. Sofern bis zur Sitzung weitere Stellungnahmen eingehen, werden diese in der Sitzung vorgestellt.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind bisher folgende Stellungnahmen eingegangen:

LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Stellungnahme vom 29.01.2021

Der LWL weist darauf hin, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien angetroffen werden können. Im Bebauungsplan sollen daher Hinweise ergänzt werden des Inhaltes, dass erste Erdbebewegungen rechtzeitig anzuzeigen sind und den LWL-Beauftragten das Betreten der Grundstücke zu gestatten ist, um die notwendigen Untersuchungen vorzunehmen.

Ein solcher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Kreisverwaltung Coesfeld, Stellungnahme vom 18.02.2021

Fachdienst Immissionsschutz

Der Aufgabenbereich Immissionsschutz weist darauf hin, dass nach dem Gutachten des Büros Uppenkamp und Partner eine Geruchsstundenhäufigkeit zwischen 12% und 14% im Plangebiet vorliegt. Unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzungen und der Örtlichkeit (Übergang in den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich) kann die Überschreitung des für Mischgebiete heranzuziehenden Immissionswertes von 10% toleriert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Fachdienst gibt die Anregung, den Anlieferbereich des Marktes einzuhausen mit Rücksicht auf die nur ca. 50 m entfernte Trauerhalle.

Nach der vorliegenden Gebäudeplanung ist der Lärm eines vor der Entladerampe stehenden Lkw mit evtl. laufendem Motor und einer laufenden Kühlanlage auf dem Fahrzeug durch keine baulichen Anlagen eingeschränkt.

Die Verwaltung wird hierüber mit dem potentiellen Bauherrn und dem Marktbetreiber weitere Gespräche führen.

Fachdienst Kommunale Niederschlagswasserbeseitigung

Der Fachdienst weist auf den erforderlichen Entwässerungsentwurf und die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen hin.

Der Entwässerungsentwurf für dieses Gebiet wird gerade von einem Fachbüro erarbeitet und mit den Wasserbehörden abgestimmt. Die notwendigen Genehmigungen werden im weiteren Planungsprozess beantragt werden.

Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld

Die Untere Naturschutzbehörde gibt den Hinweis, dass das voraussichtlich entstehende Biotopwertdefizit von 5.270 Punkten im weiteren Verfahren abschließend zu regeln ist.

Die Biotopwertberechnung wird nach Anpassung des Planes noch leicht überarbeitet werden müssen. Der Ausgleich wird dann mit dem Vorhabenträger und der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Naturschutzbehörde regt als zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Grünstrukturen im Osten des Plangebietes entlang der neuen Erschließungsstraße als Übergang zur freien Landschaft an.

Die Verwaltung schließt sich dieser Auffassung an. Durch die Anlage einer Baumreihe könnten hier Grünstrukturen geschaffen werden, die auch einer späteren Erweiterung der Bauflächen nicht im Wege stehen.

Die Naturschutzbehörde regt weiterhin an, die in der Pflanzliste des Bebauungsplanes aufgeführte Esche zu streichen, da sie wegen des derzeit vermehrt auftretenden Eschentriebsterbens von einer Anpflanzung dieser Baumart abrät.

Das Eschentriebsterben ist auch in Nordkirchen seit Jahren zu beobachten, hat aber nach unserem Eindruck schon nachgelassen. Dennoch könnte an dieser Stelle auf die Esche verzichtet werden da ausreichend andere heimische Baumarten zur Verfügung stehen.

Die Naturschutzbehörde kann nicht ausschließen, dass eine Betroffenheit des Feldsperlings als planungsrelevante Art nicht auszuschließen ist.

Der Kreis regt an, auf der Basis eines worst-case-Szenarios vorsorglich CEF-Maßnahmen zu konzipieren oder alternativ eine Bestandserfassung der planungsrelevanten Art gemäß dem Leitfaden des Landes durchzuführen.

Die Verwaltung ist hier deutlich anderer Meinung. Die zu bebauende Fläche wird seit Jahrzehnten ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es stehen in der Umgebung für diesen Vogel geeignetere Lebensräume in ausreichender Größe zur Verfügung die auch erhalten bleiben. Innerhalb des Planungsgebietes bestehen weder Gebäude noch Gehölzstrukturen, die sich als Brutplatz für den Feldsperling eignen. Daher ist bereits im worst-case-Szenario ausschließlich eine Funktion als Nahrungshabitat anzunehmen.

Wie der Artbeschreibung des LANUV zu entnehmen, besiedelt der Feldsperling halboffene Agrarlandschaften mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern. Darüber hinaus dringt er bis in die Randbereiche ländlicher Siedlungen vor, wo er Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen besiedelt.

Eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat lässt sich ausschließen, da im Umfeld wertgebende Strukturen (wie der Friedhof südwestlich) bestehen. Darüber hinaus wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein zwischen 5 und 15 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der u. U. zu einer Aufwertung des Nahrungsangebotes führen kann (das Nahrungsangebot wird erhöht, da Baumarten wie die Vogelbeere oder Traubenkirsche gem. Pflanzliste zu pflanzen sind).

Im Rahmen der anstehenden Bepflanzung und Gestaltung der im B-Plan vorgesehenen Grünflächen und der oben bereits „zugesagten“ weiteren Anreicherung mit Naturrelementen kann auch für den Feldsperling noch eine Anreicherung des Naturraumes stattfinden.

Es wird zudem versucht, noch in diesem Frühling eine Bestandserfassung dieser Art an diesem Standort durchzuführen.

Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung

Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung weist auf die Erforderlichkeit einer ausreichenden Löschwasserversorgung des Plangebietes hin. Für Verkaufsstätten mit bis zu 2.000 qm Grundfläche ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Verwaltung hat Kontakt zu Gelsenwasser aufgenommen um die an dieser Stelle mögliche Löschwassermenge zu erfragen.

Weitere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange liegen bisher nicht vor. Soweit bis zur Sitzung weitere Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen eingehen, werden diese vorgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Keine		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	15.000,00	€
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	25.000,00	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	09 01 01	
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig		
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen

FNPAuszug

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes