



Sitzungsvorlage 042/2012/1 öffentlich
--

22.08.2012

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt	06.09.2012

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

3. Änderung des Bebauungsplanes "Münsterstraße", Ortsteil Südkirchen

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße“ im Ortsteil Südkirchen die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB durchzuführen.

Sachverhalt

Der Rat der Gemeinde hat am 20.10.2011 die Einleitung des Änderungsverfahrens für

- a) die Ausweisung einer offenen Bebauung in der ersten Zeile hinter dem Lärmschutzwall zur Münsterstraße hin bei gleichzeitiger Erhöhung der Lärmschutzanlage und
- b) die Aufgabe des bisher im Bebauungsplan dargestellten Fußweges zwischen der Oberstraße und dem Wierlingsweg beschlossen.

Diese Änderungsabsichten wurden im vorgezogenen Beteiligungsverfahren den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.03.2012 mitgeteilt und den interessierten Bürgern in einer Veranstaltung am 28.03.2012 im Bürgerhaus vorgestellt.

Folgende Stellungnahmen sind bislang eingegangen:

I. Anregungen aus der Informationsveranstaltung am 28.03.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Ein Anlieger äußert den Wunsch, die Lärmschutzanlage nicht um 1 m, sondern um 2 m zu erhöhen zum verbesserten Schutz der Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none">• Die lärmtechnische Untersuchung hat gezeigt, dass trotz Erhöhung der Lärmschutzanlage um 1 m in Teilen des Wohngebietes die Orientierungswerte überschritten werden. Für diese Bereiche sollen im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen vorgegeben werden.• Noch höhere aktive Lärmschutzeinrichtungen hätten negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortes.• Der Grundstückseigentümer der noch zu veräußernden Grundstücke ist auch nicht bereit, höhere aktive Lärmschutzanlagen zu finanzieren.

Da auch durch die 1 m hohe zusätzliche Wand ein weiterer aktiver Schutz für die Wohnbebauung entsteht, favorisiert die Verwaltung die baldige Realisierung dieser Version, da auch die neu zu errichtende Wohngebäude wiederum einen Beitrag zum Lärmschutz für die dahinterliegende Grundstücke darstellen.

Die Sparkasse Westmünsterland hat zugesichert, diesen aktiven Schallschutz in Form der Lärmschutzwand auch unmittelbar nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung herzustellen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Sparkasse Westmünsterland regt an, in dem südlich des Spielplatzes gelegenen Baufeld eine Firsthöhe der Gebäude bis 10,50 m zuzulassen, da hier ein anderer freistehender Doppelhaustyp angeboten werden soll. Aus gleichem Grunde wird gebeten, hier keine Traufenhöhe festzusetzen und eine Dachneigung von 35° bis 45° zuzulassen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In dem Gespräch mit der Nachbarschaft am 03.07.2012 (siehe unten) hat die Sparkasse diesen Änderungswunsch zurückgezogen.

II. Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 27.04.2012 Fachdienst „Kommunale Abwasserbeseitigung“: Es wird auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9 und 10 BHG sowie gemäß § 58 LWG hingewiesen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diese Hinweise gehen ins Leere, da die wasserrechtlichen Anträge für das gesamte Baugebiet bereits gestellt und genehmigt sind.
<p>b) Aus Sicht der „Unteren Gesundheitsbehörde“ sollen die in der schalltechnischen Einschätzung des Ing. Büros Richters und Hüls vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen beachtet werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die im schalltechnischen Gutachten gemachten Aussagen zum passiven Schallschutz werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
<p>c) Die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld gibt einige Hinweise zur Gestaltung von Erschließungsstraßen aus Sicht der Brandbekämpfung sowie zur Sicherstellung der Wasserversorgung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diese Hinweise sind bereits bei der Realisierung der Erschließungsanlagen des Baugebietes beachtet worden. Hieraus folgen keine Änderungen der Planung.

Am 03.07.2012 hat im Bürgerhaus ein Gespräch mit den Eigentümern von Grundstücken im Baugebiet stattgefunden, die sich mit einem Schreiben vom 08.06.2012 gegen inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes ausgesprochen hatten. Anwesend waren auch Vertreter der Sparkasse Immobilien GmbH.

Mit allen anwesenden Eigentümern und den Vertretern der Sparkasse konnte Einigkeit darin erzielt werden, dass die Höhenvorgaben und die gestalterischen Festsetzungen für die Wohngebäude im Inneren des Baugebietes in gleicher Weise auf die Zeile westlich des Lärmschutzwalles übertragen werden sollen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Vorgaben zur optischen Gestaltung der Gebäude nicht zu lockern und die von der Immobiliengesellschaft gewünschte teilweise Erhöhung der Gebäude auf 10,50 m Firsthöhe nicht zuzulassen.

Mit der Mehrzahl der Eigentümer konnte ebenfalls Einigkeit über den zusätzlichen aktiven Lärmschutz durch eine 1 m hohe aufgesetzte Wand erzielt werden. Ein Eigentümer eines unmittelbar angrenzenden Gebäudes sprach sich dagegen aus.

Die Verwaltung schlägt vor, die aktive Lärmschutzanlage von 2 m Höhe um eine darauf aufgestellte Wand von 1 m Höhe zu ergänzen, sodass sich zum Fahrbahnrand der Münsterstraße hin eine Höhe von insgesamt 3,0 m ergibt.