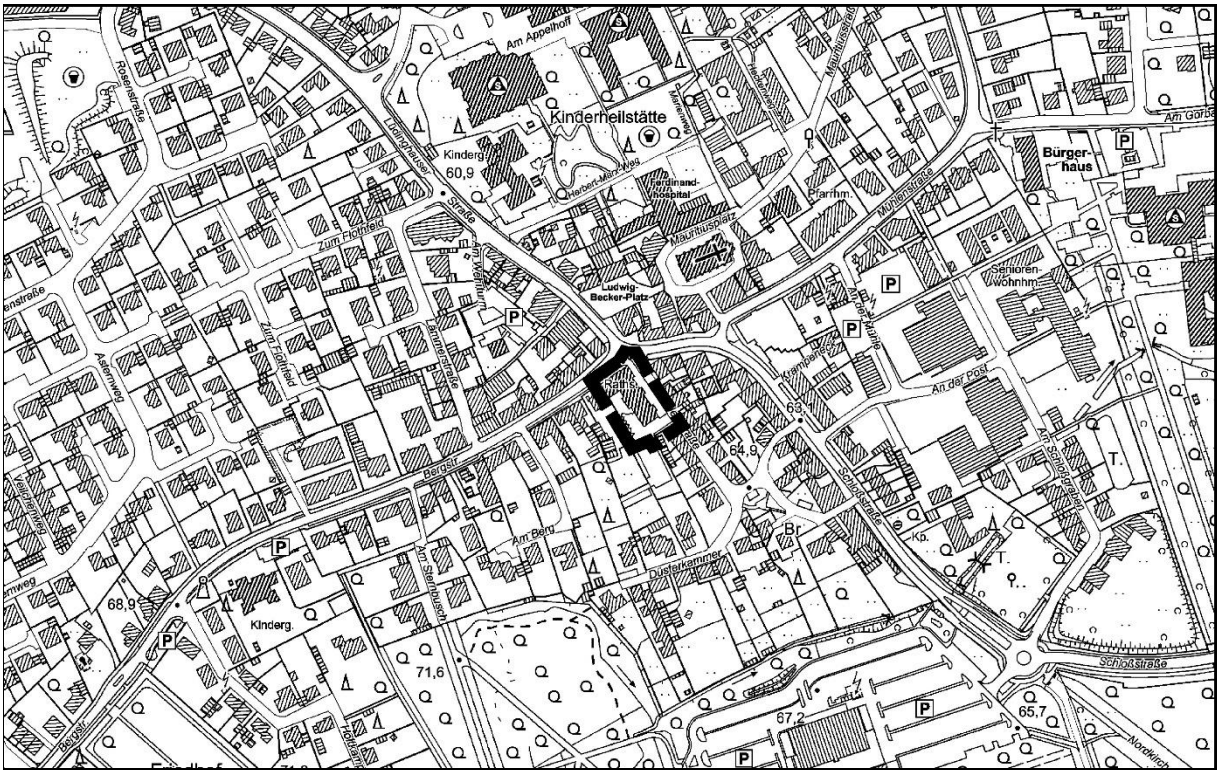
GEMEINDE NORDKIRCHEN

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes „Düsterkammer“

Ortsteil: Nordkirchen
Plangebiet: Südlich der Bergstraße und westlich der Bohlenstraße



Begründung

Verfahrensstand: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

07.10.2022

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass für die Änderungsplanung 1

2 Vereinfachtes Änderungsverfahren 1

3 Räumlicher Geltungsbereich der 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes 2

4 Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes 2

5 Auswirkungen der Planung 3

Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes „Düsterkammer“

Ortsteil: Nordkirchen
Plangebiet: Südlich der Bergstraße und westlich der Bohlenstraße

---

Verfahrensstand: **Satzung**

---

1 Anlass für die Änderungsplanung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Düsterkammer“ soll der geplante Umbau des Rathauses in Nordkirchen planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Rathaus soll vor dem Hintergrund gestiegener Raumbedarfe und mit dem Ziel der energetischen Sanierung sowie der Etablierung moderner Bürostrukturen umgebaut und modernisiert werden.

Bei dem Umbau sollen weiterhin alle Bereiche der Kernverwaltung unter einem Dach untergebracht werden. Dazu ist es notwendig die im Dachgeschoss des östlichen Gebäudeteils bisher nur als Lagerräume genutzten Flächen zu Büros und Archivräume auszubauen. In diesem Zusammenhang erfordern diese Räume eine bessere Belichtung, was durch moderne Dachgauben erzielt werden kann. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses kommt den bisherigen zwei Vollgeschosse ein weiteres drittes Vollgeschoss hinzu. Im heute rechtsgültigen Bebauungsplan „Düsterkammer“ ist bisher eine zwingende Zweigeschossigkeit des Gebäudes festgesetzt.

Um den geplanten Umbau des heutigen Rathauses zu ermöglichen und damit die gestiegenen Verwaltungsaufgaben weiterhin in zentraler und bekannter Lage Nordkirchens ausüben zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Rathauses erforderlich. Darüber hinaus sollen Anpassungen der örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die heutige Situation erfolgen.

2 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfache Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung werden dann nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt.
Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall. Das heißt die Planungsziele und -inhalte zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert bzw. werden nur unwesentlich verändert. In Bezug auf die Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses in Form eines Dachgeschossausbaus wird die von außen wahrnehmbare Ansicht des Gebäudes nur unwesentlich verändert, womit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit der Änderung von Gestaltungsvorschriften werden ohnehin nicht die Grundzüge einer Planung berührt.
Da durch die Änderung die Grundzüge des Plankonzeptes nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Ziffern 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Zudem kann gem. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Auf Grundlage der Planunterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB eingeleitet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich der 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Nordkirchen, Flur 13 vollständig das Flurstück 2 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstückes 759 (Bergstraße);
Im Osten:	durch die westliche Grenze des Flurstückes 781 (Bohlenstraße);
Im Süden:	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 615 und 617;
Im Westen:	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 543 und 690.

4 Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Um im Plangebiet den Umbau des Rathauses in Form des Dachgeschossausbaus zu ermöglichen, soll zum einen die bisher festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit in eine mindestens zwei und maximale Dreigeschossigkeit geändert werden. Um sicherzustellen, dass sich das zusätzlich zulässige Vollgeschoss innerhalb des heutigen Dachgeschosses befindet, wird eine ergänzende Festsetzung mit aufgenommen, dass ein drittes Vollgeschoss nur innerhalb des Dachraums zulässig ist. Somit wird vermieden, dass ein weiteres Vollgeschoss in der aufgehenden Fassade sowie ein zusätzliches viertes Geschoss als sog. Nicht-Vollgeschoss im Dachraum errichtet wird.
Mit dieser Festsetzung kann auch die bisherige Bauvorschrift zu maximalen Drempelhöhen entfallen, da sichergestellt ist, dass ein drittes Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Somit besteht beim geplanten Ausbau des Dachgeschosses eine höhere Flexibilität.

Obwohl der derzeitige Bebauungsplan als vorgeschriebene Dachneigung eine Spanne von 35°- 45° vorsieht, wurde das heute bestehende Satteldach mit Dachneigungen zwischen 28,5° und 46° ausgebildet. Mit dem geplanten Umbau des Rathauses soll das Dach nicht vollständig neu errichtet werden, sondern eine Erweiterung im Bestand erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird die Spanne zur zulässigen Dachneigung auf 28° - 48° erweitert. Das bestehende Erscheinungsbild zur Dachneigung bleibt somit erhalten.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Gestaltungsvorschriften fest, dass Dachaufbauten nur bis zu einer Breite von 2/3 der Trauflänge zulässig sind und zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten müssen. Um in allen geplanten Büroräumen im Dachgeschoss eine

ausreichende Belichtung zu ermöglichen, wird diese örtliche Bauvorschrift dahingehend geändert, dass Dachaufbauten zum Ortgang lediglich noch einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten müssen.

Der Bebauungsplan lässt heute als Dacheindeckung lediglich rote bis braune Dachpfannen zu. Da das heutige Rathausgebäude mit anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachpfannen eingedeckt ist, wird die örtliche Bauvorschrift diesbezüglich entsprechend ergänzt. Darüber hinaus wird klarstellen ergänzt, dass neben Glasdächern auch Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig sind und für Dachgauben auch abweichende Dachformen als das vorgeschriebene Satteldach zugelassen werden können, die pro Gebäude jedoch nicht weiter einheitlich ausgeführt werden müssen.

Zudem setzt der Bebauungsplan heute zwischen den festgesetzten Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien Vorgartenbereiche fest, die unversiegelt zu gestalten sind. Da sich im Bereich der Bohlenstraße der Hauptzugang zum Rathaus befindet, wurde für die Flächen im Übergang zur Straßenverkehrsfläche ein einheitliches Gestaltungskonzept in Form von Pflasterungen und abschnittsweisen Pflanzbeeten umgesetzt. Eine Versiegelungsfreie Gestaltung ist in diesem Bereich nicht zweckmäßig, sodass mit vorliegender Änderung die bestehende Gestaltungsvorschrift zur Anlage von unversiegelten Vorgärten ausschließlich auf den Bereich zur Bergstraße festgesetzt wird.

Die heutige südlich des Rathauses verlaufende Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Parkplätze und Garagen wurde im bisherigen Bebauungsplan mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Dies entspricht nicht den heutigen Verhältnissen, sodass die öffentliche Straßenverkehrsfläche zukünftig mit 4,50 m breite angegeben wird. Die angrenzende Stellplatzfläche weist nunmehr eine Breite von 2,50 m anstatt 4,00 m auf, was in der Dimensionierung eine ausreichende Breite für Parkplätze in Parallelaufstellung darstellt.

Alle übrigen Vorgaben des Bebauungsplanes werden auch nach dem Umbau weiterhin eingehalten.

5 Auswirkungen der Planung

Ver- und Entsorgung
Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die verkehrliche Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Brandschutz
Die Gemeinde Nordkirchen verfügt über keine eigene Drehleiter. Der Antragssteller hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens den ausreichenden Brandschutz sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzuhalten ist.

Immissionsschutz
Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes.

Umweltbelange

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes „Düsterkammer“ werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sind daher nicht zu erwarten.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsgebietes, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de