



Sitzungsvorlage
079/2013
öffentlich

26.09.2013

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt	10.10.2013
Rat der Gemeinde Nordkirchen	17.10.2013

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

Änderung verschiedener Bebauungspläne wegen der Umwandlung von Kinderspielplätzen zu Baugrundstücken

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt folgende Änderungen bestehender Bebauungspläne zur Satzung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie die zugehörigen Begründungen hierzu:

- 4. Änderung des Bebauungsplanes „Selmer Straße“, Ortsteil Nordkirchen, wegen des Spielplatzes Asternweg/Dahlienweg
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Äckern“, Ortsteil Nordkirchen, wegen des Spielplatzes am Lerchenweg
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dörfer Kamp“, Ortsteil Nordkirchen, wegen des Spielplatzes Dörfer Kamp
- 4. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“, Ortsteil Südkirchen, wegen des Spielplatzes Ulmenweg
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kaperberg“, Ortsteil Capelle, wegen des Spielplatzes Geistkamp

Sachverhalt

Der Ausschuss hat am 27.06.2013 die öffentliche Auslegung der oben genannten Änderungsentwürfe zu verschiedenen Bebauungsplänen gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen. Inhalt aller Bebauungsplanänderungen ist die Umwidmung von öffentlichen Grünflächen, die bisher als Spielplatz genutzt wurden, zu Baugrundstücken. Dabei sollen sich Art und Maß der baulichen Nutzung an die bestehende Umgebungsbebauung anpassen unter Berücksichtigung einer gelockerten Festsetzung zur Gebäudegestaltung entsprechend neueren Bebauungsplänen der Gemeinde Nordkirchen.

Die öffentliche Auslegung der Planentwürfe hat nach vorheriger öffentlicher Ankündigung in der Zeit vom 18.07.2013 bis einschließlich 19.08.2013 stattgefunden.

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2013 hiervon unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 02.08.2013 (siehe Anlage 1) hat der Eigentümer des Grundstückes Dörfer Kamp 19 a der beabsichtigten Umwidmung der Spielplatzfläche Dörfer Kamp in ein Baugrundstück widersprochen.

Er verweist darauf, dass es nicht hinnehmbar sei, dass der auf dem Platz in mehr als 25 Jahren gewachsene Grün- und Baumbestand in Gefahr gerät bei Umwandlung in ein Baugrundstück.

Diese Gefahr ist grundsätzlich gegeben, da der neue Eigentümer des Grundstückes entscheiden wird, welche Bäume und Sträucher er stehen lassen will. Die Verwaltung wird in den Gesprächen mit den potentiellen Erwerbern gerne versuchen, einen Teil des Baumbestandes zu erhalten, jedoch kann hierfür keine Garantie übernommen werden.

Der Anlieger wendet sich ebenfalls gegen die Beseitigung des bestehenden Parkplatzes bzw. die Verlagerung an den Rand der Straße „Dörfer Kamp“, so wie es im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist.

Die Verwaltung hält an diesem Vorschlag fest, da nur durch Wegnahme der Parkplätze auf der Ostseite des Spielplatzgrundstückes und Verlagerung nach Süden ein selbstständig gut nutzbares Baugrundstück entsteht. Nachteile für die Nachbarn sieht die Verwaltung nicht, da ja die neuen Parkplätze nur wenige Meter vom alten Standort entfernt sind. Ihre Anbindung an die Sammelstraße „Dörfer Kamp“ ist fahrtechnisch optimal und ihre Nutzbarkeit auch nicht gefährlich.

Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass diese öffentlichen Parkplätze nachrangig zu betrachten sind. Zunächst einmal hat jeder Eigentümer die Verpflichtung, auf seinem Grundstück eine ausreichende Zahl von Pkw-Stellplätzen vorzuhalten.

Aufgrund dieses Schreibens sind nach Auffassung der Verwaltung keine Änderungen an den Änderungsplanungen erforderlich.

Der Eigentümer des Grundstückes Dörfer Kamp 5 wendet sich mit Schreiben vom 19.08.2013 (Anlage 2) ebenfalls gegen eine Schließung des Spielplatzes.

Die Verwaltung hat hierzu mit dem beiliegenden Antwortschreiben Stellung genommen. Auf dessen Inhalt wird verwiesen.

Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen ihrer Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zu den beabsichtigten Planänderungen keine Bedenken. Die Bauaufsicht weist nur jeweils bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dörfer Kamp“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kaperberg I“ darauf hin, dass eine ausreichende Anzahl von Spielflächen sicherzustellen ist. Der Fachdienst „Immissionschutz“ hat ebenfalls bei beiden Änderungsplänen angemerkt, dass die umzuwidmenden Grundstücke als „Reines Wohngebiet“ und die umliegenden Grundstücke jedoch als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind.

Die direkten Anwohner des Spielplatzes „Dörfer Kamp“ äußern in einem weiteren Schreiben vom 26.08.2013 (Anlage 3) ihre Unterstützung für die in den bereits zitierten Schreiben erwähnten Anliegen. Zusätzlich bemängeln sie, dass die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Parkplatzgrößen für die neue Parkplatzanlage an der Straße „Dörfer Kamp“ nicht ausreichend seien.

Auch hierzu wird auf das ebenfalls beiliegende Antwortschreiben der Verwaltung verwiesen.

Mit Schreiben vom 08.07.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Hierzu wurden seitens der Träger öffentlicher Belange keine weiteren Stellungnahmen abgegeben.

Über die Ergebnisse der vorzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Besprechung mit interessierten Anliegern am 21.03.2013 im Sitzungssaal des Bürgerhauses wurde der Ausschuss in der Sitzung am 27.06.2013 informiert. Hieraus ergaben sich keine abgeänderten Planungsinhalte.

Ebenso wurde über Bedenken von Anliegern des Spielplatzes „Dörfer Kamp“ gesprochen. Auch hier sind der Ausschuss und die Verwaltung weiterhin der Auffassung, dass die beabsichtigte Plandarstellung nicht zu nichthinnehmbaren Härten für die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft führt.

Damit liegen die Voraussetzungen für den abschließenden Satzungsbeschluss vor.

Die Fläche des ehemaligen Spielplatzes an der Straße „Geistkamp“ in Capelle konnte in der Zwischenzeit veräußert werden. Es besteht weiterhin Interesse auch an anderen ehemaligen Spielplatzflächen, jedoch ist es hier noch nicht zu einem Vertragsabschluss gekommen.

Anlagen

Anlage 1 - Anschreiben eines Anwohners

Anlage 2 - Anschreiben eines Anwohners sowie Antwortschreiben

Anlage 3 - Anschreiben der Anwohner