



Sitzungsvorlage

055/2014

öffentlich

24.06.2014

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	03.07.2014
Rat der Gemeinde Nordkirchen	11.09.2014

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II,, im Ortsteil Südkirchen

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ im Ortsteil Südkirchen. Der Geltungsbereich der Änderung ist in dem beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.
2. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, im Rahmen des Änderungsverfahrens die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und die Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ wurde im Jahr 2000 aufgestellt mit der Zielrichtung, bisher unbebaute Freiflächen eines Schreinereibetriebes, Cappenberger Straße 1, auch gewerblich nutzen zu können. Die östlich angrenzende Fläche wurde dabei als Mischgebiet mit einer das Wohnen einschränkenden Nutzung versehen wegen der schwierigen Immissionssituation zwischen dem damals noch betriebenen Schreinereibetrieb und der grundsätzlich auch denkbaren Wohnnutzung für Betriebsinhaber in diesem definierten Mischgebiet. Allgemeines Wohnen wurde aus dem gleichen Grunde hier ausdrücklich ausgeschlossen.

In der Zwischenzeit wurde der Schreinereibetrieb eingestellt und soll auch nicht wieder aufgenommen werden. Das Betriebsleiterwohnhaus Cappenberger Straße 1 ist heute ein Wohnhaus für die Familie des Grundstückseigentümers. Die nördlich angrenzende ehemalige Fabrikationshalle dient einem freien Beruf (Gesundheitszentrum). Die östlich angrenzende ehemalige Werkstatt/Holzlager wird zum Abstellen genutzt.

Im Rahmen der jetzt anstehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes soll das gesamte Grundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die ehemals gewerblichen Hallen abgebrochen und durch neue Wohnhäuser an diesen Stellen ersetzt werden.

In einer ersten Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im August des letzten Jahres sind wegen der notwendigen Rücksichtnahme auf den südlich angrenzenden Autoreparaturbetrieb auf dem Grundstück Cappenberger Straße 3 Bedenken gegen die Planungsabsicht vom Gewerbetreibenden, der Handwerkskammer, der Industrie- und Handelskammer und dem Kreis Coesfeld geäußert worden. Sie beziehen sich allesamt auf die Frage, ob der ausgeübte Gewerbebetrieb durch die heranrückende Wohnbebauung in seinem Betrieb eingeschränkt werden könnte.

Es ist darauf hin vereinbart worden, die tatsächlich von dem Kfz-Betrieb ausgehenden Emissionen messtechnisch zu erfassen und unter Berücksichtigung seiner noch bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten zu bewerten, wie die nachbarschaftliche Situation nach Errichtung neuer Wohngebäude aussehen würde.

Das Ingenieurbüro Richters und Hüls kommt in seiner Ausarbeitung vom 20.02.2014 zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen Betriebsgeräusche, des Fahrzeugverkehrs auf dem Grundstück, der schallabstrahlenden Außenbauteile wie Fenster und Türen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit an den untersuchten Immissionspunkten auf den Nachbargrundstücken um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden. Es lässt sich darstellen, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Werte bei Betrieb der Werkstatt nicht überschritten werden.

Nach diesem Ergebnis kann in Abstimmung mit der Immissionsschutzdienststelle des Kreises Coesfeld die Planung im beabsichtigten Sinne weiter betrieben werden, wenn im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen aufgenommen werden:

1. Das auszuweisende Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als ein lärmvorbelastetes Gebiet dargestellt aufgrund der zulässigen gewerblichen Tätigkeit im Süden des Bereiches.
2. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 3, Ziffern 2 – 5, BauNVO, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellenwerden in dem hier auszuweisenden allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.
3. Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sind auch zukünftig nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gliederung der zulässigen und nicht zulässigen Betriebe und Betriebsarten erfolgt nach einer entsprechenden Abstandsliste, in der die unterschiedlichen Betriebstypen nach ihren Abstandsnotwendigkeiten zum Wohnen exemplarisch aufgeführt sind.

Weitere Erläuterungen zum Planinhalt werden in der Sitzung gegeben.

Der Kreis Coesfeld, Fachdienst „Kommunale Abwasserbeseitigung“ weist zusätzlich auf die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen des Kanalisationsnetzes, eventuell erforderliche Einleitungserlaubnisse und eventuell bestehende Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers hin.

Diese Hinweise übersehen, dass es für das Gewerbegebiet, und damit auch für alle hier angesprochenen Grundstücke, bereits eine genehmigte und realisierte Entwässerungsplanung gibt. Weitere Genehmigungen sind hier nicht erforderlich, zumal die neu hinzu kommenden Gebäude reine Wohngebäude sein werden.

Der Fachdienst „Untere Bodenschutzbehörde“ weist auf die Untersuchungspflicht der Gemeinde auf eventuell bestehende Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, hin.

Weder der Gemeinde noch dem Grundstückseigentümer liegen jedoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, so dass von hier keine Notwendigkeit für eine weitere Gefährdungsabschätzung gesehen wird. Der ehemalige Betriebsleiter der Schreinerei hat die damaligen Produktionsinhalte, die Produktionsverfahren und die verwendeten Materialien beschrieben.

Hieraus sind keine Ansätze für Boden- oder Grundwasserverunreinigungen zu erkennen.

Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld erwartet eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nach den gängigen Regeln.

Diese Berechnung wird aufgestellt werden, wobei die Verwaltung im Moment davon ausgeht, dass aufgrund der tatsächlich bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Bebauung und Versiegelung, deren Ausmaß auch nach der neuen Bauleitplanung nicht größer werden kann, keine weitere Ausgleichsverpflichtung mehr besteht.

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle des Kreises zu den möglichen Höhen von Aufenthaltsräumen in neuen Gebäuden sind bei der konkreten Gebäudeplanung später zu beachten.

Aus der Bürgerschaft sind in der ersten Beteiligungsrunde keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert worden.

Bisher wurde der Aufstellungsbeschluss für diese beabsichtigte Änderung vom Rat der Gemeinde nicht gefasst. Das ist jetzt formell noch nachzuholen.

Die ergänzten Unterlagen der Planänderung sollten dann in die öffentliche Auslegung gegeben werden.