



Sitzungsvorlage
066/2015
öffentlich

18.08.2015

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	27.08.2015
Rat der Gemeinde Nordkirchen	03.09.2015

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II" im Ortsteil Südkirchen

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ im Ortsteil Südkirchen sowie die zugehörige Begründung zur Satzung nach § 10 des Baugesetzbuches.

Sachverhalt

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ in Südkirchen ist die Neufestsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für das früher gewerblich genutzte Grundstück Cappenberger Straße 1 sowie auch die nördlich angrenzenden Grundstücke Capeller Straße 4 und 6. Auf dem ehemaligen gewerblich genutzten Grundstück sollen Lagerhallen abgebrochen und auf Dauer durch neue Wohnhäuser an diesen Stellen ersetzt werden.

Ebenfalls ist Inhalt der Änderung die Erweiterung überbaubarer Flächen auf dem südlich angrenzenden Grundstück Cappenberger Straße 3. Dort wird bereits seit einigen Jahren ein Pkw-Handel mit angeschlossener Werkstatt betrieben.

Wegen der grundsätzlich bestehenden Lärmvorbelastung aus dem südlich bestehen bleibenden Gewerbegebiet auf die künftigen Wohnbauflächen entlang der Kattenbeck soll dort ein „lärmvorbelasteter“ Bereich festgesetzt werden als deutlicher Hinweis für die künftigen Bewohner in diesem Bereich.

In der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 02.07.2015 hat die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 des BauGB stattgefunden.

Aus der Bürgerschaft sind keine Bedenken oder Anregungen zu diesem Planverfahren geäußert worden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme zu der Planung gebeten.

Die Handwerkskammer Münster, die IHK Nord Westfalen und der Kreis Coesfeld erheben Bedenken gegen die bisher vorgesehene textliche Festsetzung des Bebauungsplanes, dass in dem Bereich des ehemaligen Schreinereigrundstückes schalltechnische Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO pauschal festgesetzt werden. Sie bitten um eine Prognose der künftigen denkbaren Lärmbeeinträchtigung der Wohnbereiche unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe.

Eine solche Prognose ist vom Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Richters & Hüls, Ahaus, erstellt worden. In dieser Prognose wurde die Lärmentwicklung nach Erweiterung des Kfz-Betriebes bei gleichzeitiger Annahme, dass eine Lärmschutzwand in der Höhe von 3,0 m errichtet wird, mit maximal 55 dB/A ermittelt.

Das Ingenieurbüro schlägt vor, einen konkreten dB/A-Wert von 58 dB/A in die textlichen Festsetzungen als denkbare Lärmbelastung aufzunehmen. Dieser Wert liegt noch unter dem Orientierungswert von 60 dB(A) tagsüber, der nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Mischgebieten für Verkehrslärm, Industrie- und Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

Die Verwaltung schließt sich diesem Vorschlag an. Damit ist eine ausreichende Sicherheit für den Betrieb des südlichen Gewerbegebietes weiterhin gegeben. Die neuen Bewohner auf dem alten Schreinereigelände werden in rechtlich verbindlicher Form auf die bestehende Vorbelastung hingewiesen.

Der Kreis Coesfeld weist aus bauordnungsrechtlicher Sicht weiter darauf hin, dass es sinnvoll ist, für die geforderte 3,0 m hohe Lärmschutzwand nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen festzusetzen, sodass die Lärmschutzwandabstandsflächen rechtlich nicht mehr zu berücksichtigen wären bei einem Bauantrag für das später anschließende Wohngebäude.

Die Verwaltung schlägt vor, dieser Anregung zu folgen und die Tiefe der Abstandfläche an dieser Stelle mit einem Mindestabstand von 3,0 m zwischen dem Wohngebäude und der Lärmschutzwand festzulegen.

Der Kreis bittet weiterhin darum, für den Bereich des Kfz-Betriebes Cappenger Straße 3 die gestalterischen Festsetzungen zur Dachform und zur Gestaltung der Außenwandflächen zu ändern, da bereits für das bestehende Gebäude eine Abweichung von diesen Festsetzungen nach dem jetzt geltenden Planungsstand erteilt wurde.

Die Verwaltung schlägt vor, auch dieser Anregung zu folgen, damit keine erneute Abweichung erforderlich wird.

Der Bereich Altlasten/Bodenschutz der Kreisverwaltung weist darauf hin, dass der grundsätzlich für das Gelände der alten Schreinerei bestehende Bodenbelastungsverdacht nach einer Ortsbesichtigung und Erläuterungen durch den ehemaligen Betriebsleiter ausgeräumt ist.

Es bleibt jedoch zu überprüfen, ob in der ehemaligen Werkstatt, die momentan als Gesundheitszentrum genutzt wird, eine Verunreinigung des Untergrundes ausgeschlossen werden kann. Dieses ist vor Abbruch der Bestandsgebäude durch eine Gefährdungsabschätzung festzustellen. Die Abbrucharbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Hierbei handelt es sich um eine Frage des Bauordnungsrechtes, die im Rahmen der später zu beantragenden und zu erteilenden Abbruchgenehmigung geregelt werden muss.

Da insbesondere die Fragen des Lärmschutzes im Aufstellungsverfahren dieser Änderung mehrfach mit den beteiligten Grundstückseigentümern und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange besprochen worden sind, alle Beteiligten mit der jetzt vorgeschlagenen Lösung leben können, wird eine erneute öffentliche Auslegung unter Berücksichtigung der oben angesprochenen Änderungen nicht für erforderlich gehalten.

Finanzielle Auswirkung:

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	3.000 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	6.000 €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	_____
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen
Übersichtsplan
Schallimmissionskarten