

02**S a t z u n g****über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Ortskern - Süd“**

vom 14. Dezember 2005

Gemäß den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV. NW S. 96) hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 13. Dezember 2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1**Änderung**

Für die Grundstücke Gemarkung Nordwalde, Flur 45, Flurstücke 205, 206, 209, 313 und 799 wird folgendes festgesetzt:

1. Neufestlegung der „geschlossenen Bauweise“ und „offenen Bauweise“.
2. Im MK - Gebiet mit der „offenen Bauweise“ ist das Wohnen auch im Erdgeschoss zulässig.
3. Teilw. Aufhebung der „II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze “ und Neufestsetzung der „ III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze “
4. Verschiebung und Neufestsetzung der Baugrenze
5. Neufestsetzung der Fläche für Stellplätze
6. Neufestlegung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
7. Neufestlegung der Grenze des Geltungsbereiches

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Ortskern“ weiter.

Näheres ist aus den beigefügten Planauszügen - die Bestandteil dieser Satzung sind - ersichtlich.

§ 2**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Ortskern - Süd“ (einschl. der 6. vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB) erfolgt auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers für die Bebauung des ehemaligen Molkereigeländes an der Altenberger Straße. Für die Realisierung der dort geplanten und in baulicher Verbindung stehenden drei Wohngebäude (25 Wohneinheiten) sind bereits das Molkereigebäude, der gastronomische Betrieb (Hotel zur Post) sowie eine weitere Nebenanlage beseitigt worden.

Im Übergang zwischen der Bahnhofstraße (L 555) und der Altenberger Straße verbleibt es bei der Festsetzung als „Kerngebiet“ mit der geschlossenen Bauweise in zweigeschossiger Maximalausnutzung, jedoch nur geringfügig durch eine zukünftig neu zu bildende Grundstücksgrenze verändert. Hierdurch ist bewusst die - auch aus der Rahmenplanung und Ortsentwicklung - städtebaulich gewollte „Wohn- und Geschäftsbebauung“ im Eckbereich „L555/ Altenberger Straße“ sichergestellt.

Für das Gelände der ehemaligen Molkerei einschl. eines östlich angrenzenden Grundstücksanteiles aus der angrenzenden Parzelle 209 wird ebenfalls - wenn nicht schon teilw. vorhanden - die MK-Ausweisung festgeschrieben.

Verschiebungen zwischen der ursprünglichen „offenen“ und „geschlossenen“ Bauweise sind geringfügig.

Im Bereich des MK-Gebietes mit der offenen Bauweise ist zur Verwirklichung des Projektes „Gemeinschaftsorientierte betreute Wohnform für alle Generationen“ mit ca. 25 Wohnungen das „Wohnen“ auch „im Erdgeschoss“ zulässig. Diese Änderung ist aufgrund der Beibehaltung der eigentlichen MK-Nutzung (z.B. Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur) im Abschnitt der L 555 mit der weitergehender Fassung des Eckbereiches in die Altenberger Straße und der Festlegung der Baulinie zur Rahmung des Straßenzuges städtebaulich vertretbar. Außerdem ist die Infrastruktur für die zukünftigen Bewohner des Gebäudes - gerade in diesem Gebietsabschnitt - als insgesamt gesichert und ausreichend zu sehen.

Die Neufestsetzung der Baugrenze zur Fassung des überbaubaren Bereiches richtet sich strikt an das geplante Vorhaben einschl. eines Nebengebäudes für das Unterstellen von Fahrrädern und Mülltonnen aus. Dabei wurde auch der einzuhaltende Freiraum für die entsprechende Nutzung beachtet.

Die Erhöhung der max. Vollgeschosse von II auf III orientiert sich an dem verwirklichten Gebäude an der Hoppenstiege. Das 3. Geschoss soll jedoch nur im ausgebauten Dachraum und mit einer reduzierten Dachneigung (ca. 40 °) ausgebaut werden. Gegen die entstehende Höhenentwicklung des Gebäudes bestehen keine stadtgestalterischen Bedenken, da durch die in Zukunft noch zu vollziehende Bebauung im Eckbereich der L 555/Altenberger Straße, diese für den Betrachter dann nicht wahrnehmbar ist. Die Bebauung im weiteren Umfeld ist ohnehin heterogen und lässt von daher auch eine derartige Bebauung zu.

Eine Veränderung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ: 0,6 / GFZ: 1,6) tritt nicht ein; sie entsprechen der Ausnutzbarkeit lt. Baunutzungsverordnung - gerade in diesem Ortsbereich der Bahnhofstraße. Gleiches gilt auch für Dachneigung (35° - 45°)

Die „Fläche für Stellplätze“ ordnet sich nun unmittelbar an den Straßenzug der Altenberger Straße mit einem Teil der Weiterführung in die Straße „Rottstiege“. Somit ist der nachzuweisende Stellplatzbedarf für das Gesamtprojekt als gesichert zu betrachten. Diese Zuordnung der Stellplätze unmittelbar zum öffentlichen Verkehrsraum hat den Vorteil die eigentliche Funktion der Freiraum- und Erholungsflächen für die Bewohner der Anlage nicht zu beeinträchtigen.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Altenberger Straße bzw. für die Hinterlandbebauung über eine sogenannte Geh-, Fahr- und Leitungsfläche. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsfläche erfährt in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern nur eine unwesentliche Veränderung in der Trassierung.

Die Wahl des neu gesteckten Geltungsbereiches entspricht dem Antrag mit ebenfalls zweckmäßig geordneter Abrundung in dem maßgeblichen Bereich.

Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter.

Es wird festgestellt, dass durch diese Änderungen gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt.

Die Planunteränderung mit den unter § 1 genannten Änderungsinhalten ist städtebaulich vertretbar, da erst durch eine Bebauung in diesem Gebietsabschnitt eine weitere sinnvolle Wohnbebauung ermöglicht wird. Eine seit 2004 bestehende unschöne Brachfläche im Zentrum des Ortes erfährt nun durch das Vorhaben einschl. Freiraumgestaltung eine sicherlich sinnvolle und zweckmäßige Nutzung.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

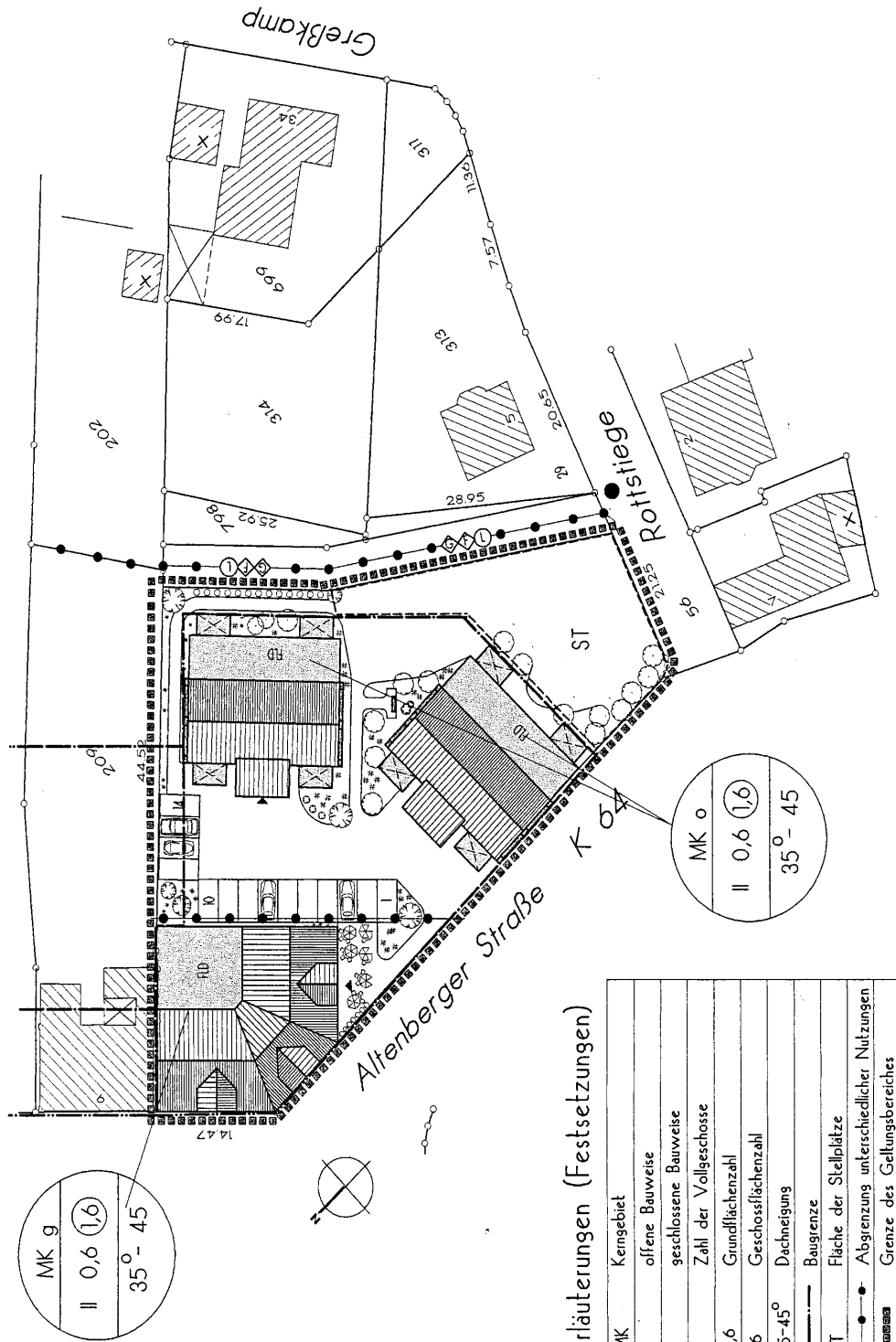
Es ist festgesetzt, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, so dass sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Anlage zur Satzung über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Ortskern-Süd“

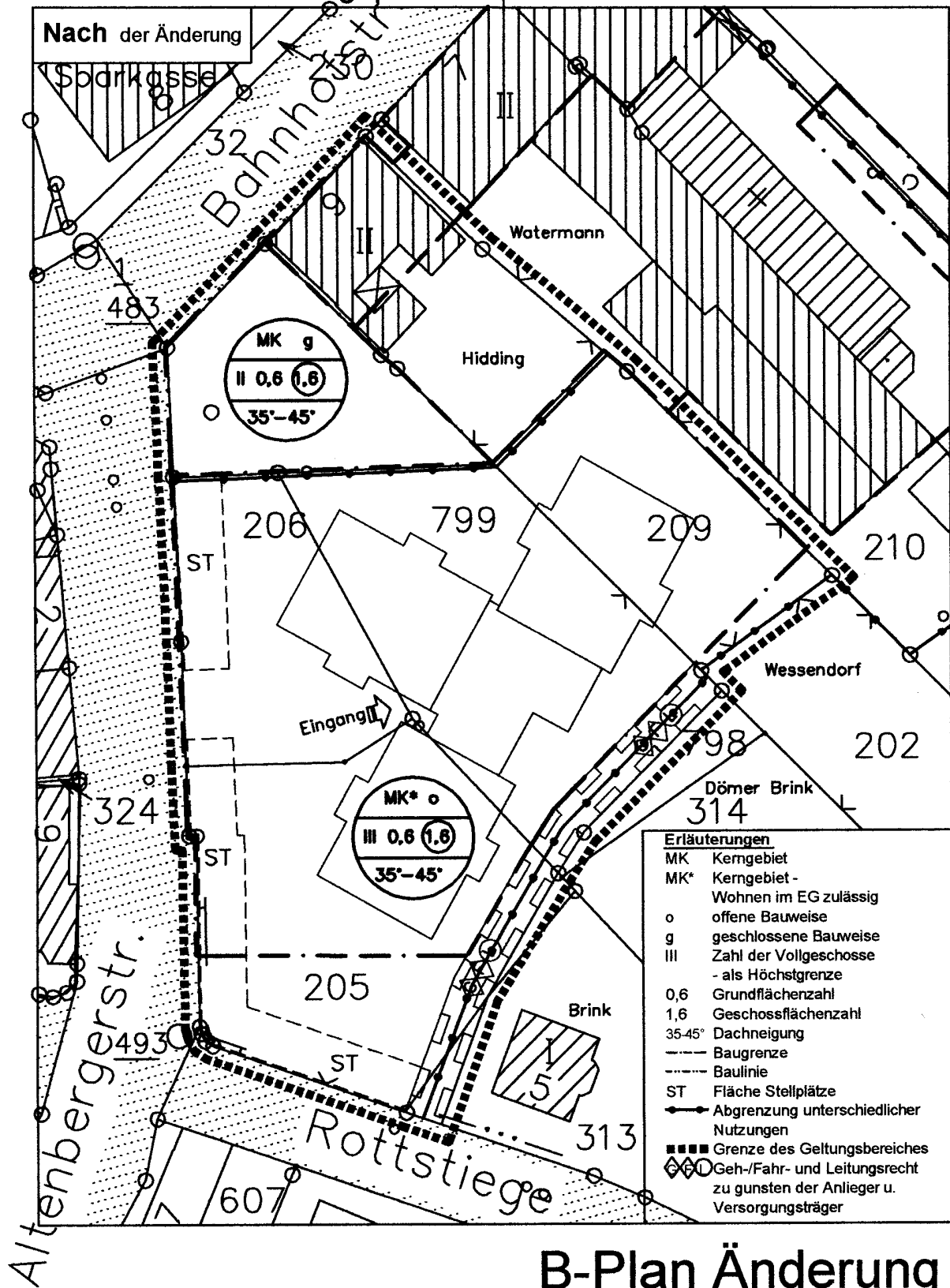
Vor der Änderung



Erläuterungen (Festsetzungen)

| | |
|--------|--|
| MK | Kerngebiet |
| o | offene Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
| | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,6 | Grundflächenzahl |
| 1,6 | Geschossflächenzahl |
| 35-45° | Dachneigung |
| --- | Baugrenze |
| ST | Fläche der Stellplätze |
| ● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| ▬ | Grenze des Geltungsbereiches |

Anlage zur Satzung über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.48 "Ortskern Süd"



B-Plan Änderung

Die unter § 1 näher bezeichneten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Ortskern-Süd“, welcher wie folgt begrenzt ist:

| | |
|------------|--------------------------------|
| im Norden: | durch die Bahnhofstraße/Welle, |
| Im Osten: | durch die Grevener Straße, |
| im Süden | durch den Greßkamp, |
| im Westen: | durch die Wehrstraße. |

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Ortskern-Süd“ mit Änderungs-begründung kann

**im Büro des Bürgermeisters der Gemeinde Nordwalde,
Bahnhofstraße 2, Zimmer 24,**

während der allgemeinen Dienststunden, und zwar

**montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr**

von jedermann eingesehen werden.

Jedermann kann über den Inhalt der Bebauungsplanänderung auch Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Ortskern-Süd“ in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV.NW.S. 96) wird verwiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
- oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Nordwalde, den 14. Dezember 2005

Der Bürgermeister
gez. Brockmeyer