

**Anlage 4 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 09.07.2013 über die Anregungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ (Vorlage 2013/115/2)**

---

**Einwender:** B

**Stellungnahme vom:** 27.6.2013

**Anregung:**

Ich bin Eigentümer einer Grundstücksfläche, die gegenüber dem Bebauungsplanänderungsgebiet liegt. Ich habe die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung erhalten und habe hierzu die nachfolgenden Anmerkungen.

Aufgrund der geplanten Bebauung auf dem Grundstück der Familie Frye und der im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisung als Kerngebiet, kann davon ausgegangen werden, dass irgendwann die Grundstücke gegenüber unserem Anwesen in gleichem Umfang bebaut werden.

Damit die Bebauung entlang der Schulstraße nicht weiter an die Straße heranrückt, bitte ich die Baugrenze an der Schulstraße auf den derzeitigen Bestand zu reduzieren. Hiervon sind die Grundstücke Schulstraße 2 und 6 betroffen.

Da die Bebauung immer weiter verdichtet wird und weniger Bäume vorhanden sind, sehe ich es als notwendig an, dass die Gemeinde kontrolliert, dass die im Rahmen der Festsetzung Nr. 5 d geforderten Baumpflanzungen (je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen) auch realisiert werden. Die gleiche Pflicht sehe ich auch für die bei der Gemeinde abgelösten Stellplätze.

Des Weiteren ist der Stellplatznachweis für den Neubau und das vorhandene Gebäude (Wohnungen und K & K-Markt) durch die Gemeinde zu überprüfen und auf Anfahrbarkeit bzw. Realisierbarkeit zu hinterfragen. Der durch die immer dichter werdende Bebauung notwendige Stellplatzbedarf darf nicht vernachlässigt werden.

Durch die Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Schulstraße und dem Rathausparkplatz entsteht eine zusätzliche Gefahrenquelle für Fußgänger, insbesondere Schulkinder, und sowohl für als auch durch Radfahrer. Ich sehe es als notwendig an, die Aufbindung des Weges auf die Schulstraße mit geeigneten Mitteln verkehrssicher zu gestalten und das Anbringen einer Umlaufsperre zu prüfen, um ein ungehindertes Fahren auf die stark erfahrene Schulstraße zu behindern.

Dem Investor für das Gebäude auf dem Grundstück der Familie Frye wird durch die o.g. Bebauungsplanänderung eine Zufahrt auf dem nördlichen Teil des Parkplatzes ermöglicht. Hierdurch sehe ich die von Herrn Kortemeier im Rahmen der Vorschläge zum Integrierten Handlungskonzept vorgestellte Umgestaltung des Parkplatzes mit zusätzlichen Stellplätzen eingeschränkt. Ich bitte zu prüfen, wie weit dem Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine Kostenbeteiligung an der Umgestaltung des Rathausparkplatzes auferlegt werden kann.

### **Abwägung:**

Eine Reduzierung der Baugrenze kann nur mit Zustimmung der Eigentümer und aus städtebaulichem Grund nachträglich erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Ortskern ist der Abstand der Baugrenze mit 3 m ausreichend und angemessen. Eine Reduzierung auf 5 m Abstand wird nicht als erforderlich und sinnvoll erachtet. In allen anderen Baugebieten, so auch in den Neubaugebieten, ist ein Abstand zwischen der Baugrenze und der Straße von 3 m festgesetzt, so dass es sich hierbei um eine ortsübliche Regelung handelt.

Die Festsetzung 5 d) des Bebauungsplanes schreibt das Pflanzen eines Laubbaumes je 4 Stellplätze vor. Diese Festsetzung ist im Rahmen des Neubauvorhabens zu beachten und zu kontrollieren. Im Zuge dieser Überprüfung soll auch die bestehende Situation überprüft werden.

Für Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen kann die pauschale Festsetzung nicht umgesetzt werden, da dann eine Nutzung des Rathausparkplatzes für größere Veranstaltungen z.B. für einen Zeltaufbau oder der Kirmes nur noch stark eingeschränkt möglich ist. Vielmehr ist hierfür ein abgestimmtes Planungs- und Pflanzkonzept zu entwickeln und beschließen. Die Festsetzung 5 d) wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung konkretisiert.

Ein Stellplatznachweis für ein Bauvorhaben ist Bestandteil des Bauantrags und wird seitens des Kreises Warendorf als Baugenehmigungsbehörde geprüft.

Bauliche Maßnahmen zur Anbindung des Fuß und Radweges sowie das Anbringen einer Umlaufsperre o. ä. um ein ungebremses Ausfahren aus dem Fuß- und Radweg auf die Schulstraße zu verhindern, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird im Rahmen der Realisierung geprüft.

Die Umgestaltung des Rathausparkplatzes und die Kostenbeteiligung des Investors des Bauvorhabens Schulstraße 4 an der Umgestaltung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Kostenbeteiligung wird im Rahmen der Realisierung geprüft.