



Sitzungsvorlage

087/2018

öffentlich

06.09.2018

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	20.09.2018
Rat der Gemeinde Nordkirchen	27.09.2018

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

**23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen im Ortsteil Capelle und
Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohr" nördlich der Bahnhofstraße**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die Einleitung der Verfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine neue Wohnbaufläche im Ortsteil Capelle und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohr“.

Sachverhalt:

Seit etwa zwei Jahren verhandelt die Verwaltung mit der Bezirksregierung Münster als Regionalplanungsbehörde über die Möglichkeit, im Ortsteil Capelle durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und einen entsprechenden Bebauungsplan ein neues Wohngebiet planerisch zu ermöglichen.

Dagegen spricht die landesplanerische Vorgabe zur Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsplan NRW, die grundsätzlich davon ausgeht, dass keine Wohn- und Gewerbeentwicklung in den Ortsteilen stattfinden soll, die regionalplanerisch nicht dargestellt sind. Das trifft bisher auf den Ortsteil Capelle mit weniger als 2.000 Einwohnern zu.

Die Gemeinde hat in den Gesprächen folgende Aspekte aufgeführt, die aus Sicht der Gemeinde Nordkirchen ein weiteres Wohnbaugebiet in Capelle als notwendig ansehen lassen:

- Nachfrage von Capeller Bürgerinnen und Bürgern nach Grundstücken in ihrem Heimatort. Eine Auswertung der Grundstücksverkäufe der letzten fünf Jahre im Neubaugebiet „Kolpingstraße-Nord“ zeigt, dass dort die Grundstücke zu 53 % an Bürgerinnen und Bürger aus Capelle verkauft worden sind.

Es besteht weiterhin eine Nachfrage aus dem Ort, die auch dort befriedigt werden sollte.

- Allein durch die Tendenz zu einem höheren Anteil an Single-Haushalten und insgesamt kleineren Haushaltsgrößen gibt es auch in Capelle einen permanenten Flächenbedarf der dortigen Einwohner.

Die Gemeinde bleibt bemüht, vorhandene Nachverdichtungspotentiale im Ort zu aktivieren und vorhandenen Leerstand auch durch Umnutzung in Wohnraum zu beseitigen. Dieses kann jedoch nicht komplett einen Neubaubedarf ersetzen.

- Es ist zum dauerhaften Erhalt der örtlichen Infrastruktur, beginnend mit dem Kindergarten, der Grundschule bis hin zum örtlichen Einzelhandel unverzichtbar, die Einwohnerzahl Capelles zu halten bzw. gern auch geringfügig zu steigern. Das ist ohne eine angemessene Neubaugebietsausweisung nicht möglich.

Zentrales Element ist der Erhalt der Grundschule als wichtige Einrichtung für ein örtliches Zusammenleben. Die Entwicklung der Schülerzahlen zeigt, dass hier Handlungsbedarf besteht.

Als potentiell neues Wohnbaugebiet ist eine Fläche am östlichen Ortsrand von Capelle identifiziert worden, die ausreichenden Abstand zu den Capelle umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben mit ihren Geruchsemissionen hat, gut anbindbar ist an die Landesstraße 671 – Bahnhofstraße - und aufgrund ihrer Lage zum Bahnhof Capelle hin, auch eine akzeptable ÖPNV-Anbindung gewährleisten kann.

Naturschutz- und FFH-Flächen werden ebenfalls von diesem Standort nicht tangiert.

Mit den Grundstückseigentümern dieser Flächen sind entsprechende Vorgespräche geführt worden.

Die Bezirksregierung Münster hat jetzt mit Verfügung vom 13.10.2018 anerkannt, dass in Capelle eine Ausweitung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan um etwa 3 Hektar mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes vereinbar ist. Diese Einschätzung basiert auf den Annahmen:

- Zeithorizont für den im FNP dargestellten Bedarf: 20 Jahre
- Fortsetzung des Trends des Grundstückserwerbs durch Ortsansässige
- Ansatz der im LEP vorgegebenen Mindest-Wohnsiedlungsdichte von 20 Wohneinheiten/Hektar (Erläuterung zu Ziel 6.1-1) des LEP
- Abschlag von 20 % für die Nutzung von gebrauchten Immobilien und Nachverdichtungsflächen.

Diese Annahmen hat die Gemeinde im weiteren Planungsverfahren zu belegen und in der Begründung der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes dezidiert darzustellen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde im weiteren Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung die für Nordkirchen insgesamt bestehenden Siedlungsflächenreserven zu aktualisieren auf Grundlage der landesplanerischen Annahmen, dass die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Siedlungsflächenreserven den für die Gemeinde errechneten Bedarf derzeit deutlich überschreiten.

Die Verwaltung wird auch hier im weiteren Planverfahren konkretere Daten liefern, um möglichst keine Wohnflächenreserven in Südkirchen oder Nordkirchen zurücknehmen zu müssen.

Insgesamt sollte nach Auffassung der Verwaltung damit ein Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestartet werden für die im beiliegenden Übersichtsplan schraffiert markierte Fläche zur Größe von etwa 3 Hektar. Außerhalb der schraffierten Fläche sind zusätzlich die Erschließungsstraße und eventuell weitere Einrichtungen zur Entwässerung des neuen Baugebietes notwendig.

Finanzielle Auswirkung:

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	_____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	_____ 10.000 €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	_____ 09 01 01
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen
Übersichtsplan