

Zusammenfassung:

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Capeller Straße“ in Südkirchen

Am 28.10.2019, ab 19:30 Uhr fand in der Grundschule Südkirchen eine Informationsveranstaltung zum geplanten Baugebiet „Capeller Straße“ statt.

Hierzu hatte die Gemeinde Nordkirchen im Vorfeld durch Pressemitteilung auf der Homepage der Gemeinde Nordkirchen und durch Presseartikel in den Ruhr Nachrichten eingeladen.

Es fanden sich etwa 80 Interessierte, Anwohner und Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Nordkirchen in der Grundschule ein.

Von der Verwaltung waren Herr Bergmann, Herr Klaas und Herr Baier anwesend. Zu Gast war Frau Lindenbauer von Firma Diekmann, die sich spezialisiert haben auf den Bau von sog. „Tiny Häusern“, kleine autarke Wohngebäude mit einer Wohnfläche zwischen 15 und 30 m².

Nach den Erläuterungen von Herrn Bergmann und Herrn Klaas zum geplanten Baugebiet „Capeller Straße“ hatten alle die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen und Stellungnahmen abzugeben.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen seitens der Bürgerschaft vorgetragen:

Baulicher Art:

1)

Es wurde erklärt, dass eine **zwingende Zweigeschossigkeit** mit einem optionalen „Staffelgeschoss“ direkt an den Grundstücken des Holtwegs eine zu **massive Bebauung** für die Nachbarn darstellen würde. Man wünsche einen „weicheren und harmonischen Übergang“ von Alt zu Neu. Man könnte sich vorstellen, einen **Grünstreifen** zwischen Alt und Neu zu setzen.

Antwort:

Eine zwingende Zweigeschossigkeit an den Grundstücken zum Holtweg soll vorgeschrieben werden, um dort Mehrfamilienhäuser für Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Alternativ, je nach Bedarf, könnten hier auch Tiny Häuser entstehen. Welche Art von Wohngebäuden hier entstehen sollen, wird noch in der Politik beraten werden müssen. Nach dem Verlauf der Diskussion wird die Verwaltung selbst die Reduzierung der Gebäudehöhen an dieser Stelle vorschlagen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass ein Grünstreifen ähnlich wie im Baugebiet „Woher“ nicht realisiert werden sollte. Der Wunsch nach genügend Abstand zwischen Bestands- und Neubebauung ist zwar nachvollziehbar, nur aus städtebaulichen Gründen nicht realistisch. Ein Grünstreifen wäre für die Mitarbeiter des Bauhofes

schwer zu erreichen. Die Gemeinde möchte angesichts fehlender Personalkapazitäten auch die Menge der zu pflegenden Flächen begrenzen.

Es wird der Gedanke ins Spiel gebracht, den Anliegern des Holtwegs eine zeitlich und räumlich begrenzte Ankaufoption für Flächen aus dem Neubaugebiet anzubieten für die Erweiterung des eigenen Grundstückes. Dies kann dann von den Eigentümern selbst entschieden werden und ist bei anderen Baugebieten auch so realisiert worden.

2)

Die Anwohner wünschen, dass zwischen den Wohngärten von Alt zu Neu keine großen **Stützmauern** errichtet werden sollen.

Antwort:

Die Verwaltung wird einen verbindlichen Straßenausbauplan für das Baugebiet aufstellen, der maßgeblich für die Gebäudehöhen sein wird. Die Höhen auf dem Grundstück werden von der Verwaltung nicht vorgegeben. Hier weist die Verwaltung darauf hin, dass die Nachbarn miteinander über die Grundstückseinfriedungen unterhalten und sich absprechen sollen.

3)

Ein Anwohner fragt nach, ob während der Bauphasen die **Baufahrzeuge über den Holtweg** ins Baugebiet fahren können.

Antwort:

Die Verwaltung wird den Holtweg während der Bauphase für Baufahrzeuge sperren.

4)

Eine Anwohnerin fordert **Tempo 30** für die „Capeller Straße“.

Antwort:

Die Capeller Straße / K6 ist eine Kreisstraße. Tempobegrenzungen bzw. –anpassungen werden zwangsläufig vom Kreis Coesfeld genehmigt werden müssen. Die Verwaltung sieht den Bedarf eine Tempobegrenzung momentan nicht. Es müssten gravierende verkehrliche Probleme auftreten, damit eine Temporeduzierung gerechtfertigt würde. Die Capeller Straße ist aber weder bei der Gemeinde Nordkirchen noch beim Kreis Coesfeld als eine Straße mit erhöhtem Gefahrenpotential bekannt. Aus der Erfahrung könne man sagen, dass eine Tempobegrenzung auf 30 nicht zwangsläufig dazu führt, dass auch langsamer gefahren wird.

5)

Ein Interessent fragt nach, wie der **Zeitablauf** aussehe und ab wann der Private dort bauen könne.

Antwort:

Derzeit läuft die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange bis Ende November 2019. Anschließend erfolgt nach entsprechendem

Beschluss des Ausschusses für Bauen und Planung die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

Hiernach könnte der Satzungsbeschluss erfolgen. Die Flächennutzungsplanänderung muss anschließend zur Genehmigung zur Bezirksregierung Münster.

Parallel werden die Kanal- und Straßenbauarbeiten ausgeschrieben. Die Baufirma würde dann im optimalen Fall im Sommer 2020 mit den Arbeiten beginnen. Baubeginn für die privaten Bauherren könnte demnach frühestens im Herbst 2020 sein.

6)

Ein Anwohner fragt nach der **Entwässerung** für das geplante Baugebiet.

Antwort:

Das Niederschlagswasser soll Richtung Südosten nach vorheriger Regenrückhaltung in einem entsprechend dimensionierten Becken in den an der Graf-von-Galen angrenzenden Graben eingeleitet werden. Das Schmutzwasser wird über die noch zu verbauende Kanalisation zum einen über die neue Anbindung an die Capeller Straße und über den Holtweg erfolgen. Die Schmutzwassermengen können vom bestehenden Kanalnetz aufgenommen werden.

7) Eine Anwohnerin fragt nach, welche **Bodenverhältnisse** dort vorliegen.

Antwort:

Für die gemeindlichen öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Bodengutachten erstellt werden. Ob lehmiger oder sandiger Boden vorliegt, könne man derzeit nicht sagen. Die Baugrundstücke selber werden nicht untersucht. Hierzu hat jeder Bauherr die Möglichkeit, ein eigenes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Zu den Grundstücken:

1)

Eine Interessierte fragt nach, **welche Grundstücksgrößen** für Einzel- und Doppelhäuser geplant sind.

Antwort:

Die Grundstücke werden zwischen 400 und 600 m² groß sein. Ein individueller Grundstückszuschnitt könnte unter Umständen ermöglicht werden. Die Grundstücke werden natürlich so zugeschnitten, dass keine Grundstücksflächen übrig bleiben.

2)

Ein Interessierter fragt nach, **wie viele Grundstücke von der Gemeinde Nordkirchen** verkauft werden und **wie viele von Privaten** veräußert werden.

Antwort:

Das Verhältnis ist in etwa 50 / 50. Welche Grundstücke die Gemeinde bzw. die Privateigentümer verkaufen, ist noch nicht fixiert. Hierzu gibt es derzeit keine verbindlichen Auskünfte.

3)

Ein Anwohner fragt nach, wie die **Vergabekriterien** für die Baugrundstücke aussehen und wie hoch der **Preis** je m² Bauland sein wird.

Antwort:

Welche Kriterien für die Vergabe der gemeindlichen Grundstücke gelten, ist derzeit noch offen. Die Verwaltung wird Anfang 2020 Vergabekriterien in die Politik einbringen. Der Haupt- und Finanzausschuss / Rat der Gemeinde Nordkirchen wird dann die Vergaberichtlinien beschließen.

Auch über die Frage des Grundstückspreises wird es Anfang 2020 einen Vorschlag der Verwaltung geben, der von der Politik diskutiert und beschlossen werden muss.

Frau Lindenbauer von der Firma Diekmann aus Hamm stellt anschließend anhand einer Präsentation die sog. „Tiny Häuser“ vor. Es werden einzelne Fragen zu den Häusern und zu Preisen gestellt, die von Frau Lindenbauer beantwortet werden.

Sie weist ausdrücklich darauf hin, dass die Gebäude immer gefragter sind, es lediglich aber an den bereitzustellenden Flächen fehle. Hier hoffe Frau Lindenbauer, dass die Gemeinde Nordkirchen im Münsterland Vorreiter werde und entsprechende Flächen im Baugebiet „Capeller Straße“ ausweise.

Nordkirchen, den 29.10.2019

gez.

Michael Baier

Gemeinde Nordkirchen
Fachbereich 3
Bohlenstraße 2
59394 Nordkirchen