



**Sitzungsvorlage**  
**013/2021**  
**öffentlich**

**01.02.2021**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Rat der Gemeinde Nordkirchen	11.02.2021

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Planungsangelegenheiten**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Rosenstraße-Nord", Ortsteil Nordkirchen**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Gemeinde nimmt die im Rahmen der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den einzelnen Punkten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3, Absatz 2, des Baugesetzbuches und die Beteiligung der Behörden nach § 4, Absatz 2, BauGB durchzuführen.

## Sachverhalt:

Diese Vorlage bezieht sich auf die Vorlage 004/2021, die am 26.01.2021 in der Sitzung des Rates der Gemeinde Nordkirchen vorberaten wurde.

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 19.12.2019 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Bereich „Rosenstraße-Nord“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde nach Abschluss eines Grundstücksvertrages mit der Voreigentümerin am 28.10.2020 bekannt gemacht. Die Fläche ist bereits seit Aufstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes in 1999 als eine kommende Wohnbaufläche dargestellt und im beiliegenden Übersichtsplan erkennbar.

Hierdurch soll wegen der aktuell bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung einer ca. 6 ha großen Wohnbaufläche im Nordwesten des Ortes geschaffen werden. Nach dem Bebauungsplanentwurf sind dadurch etwa 60 Wohnbaugrundstücke möglich, davon etwa 14 für Mehrfamilienwohnhäuser.

In der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 05.12.2020 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorgaben des Baugesetzbuches stattgefunden. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde, durch Information in der Tageszeitung und durch Hinweise auf der homepage der Gemeinde hingewiesen.

Auf die grundsätzlich in Nordkirchen bei größeren Planverfahren übliche öffentliche Informationsveranstaltung musste unter Coronaschutzgesichtspunkten in diesem Fall verzichtet werden. Die Verwaltung hat in der Ratssitzung am 26.01.2021 zugesagt, dass im Verlauf des weiteren Planverfahrens eine öffentliche Diskussionsveranstaltung stattfinden wird.

Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 29.10.2020 ebenfalls auf die frühzeitige Beteiligung hingewiesen und um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

Es sind viele Stellungnahmen sowohl aus der Bürgerschaft als auch von den Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die in der beiliegenden Auflistung komplett aufgeführt worden sind.

Gemeindeverwaltung und das Planungsbüro Wolters Partner haben dazu die ebenfalls aufgeführten Abwägungsvorschläge erarbeitet und in der Ratssitzung am 26.01.2021 vorgestellt. Ergänzend hierzu wird die Verwaltung in der Sitzung erste Vorschläge für eine geeignete Straßengestaltung vorlegen. Hierüber ist noch zu entscheiden.

Im Ratsinformationssystem sind folgende Unterlagen einzusehen:

1. Bebauungsplanentwurf „Rosenstraße-Nord“
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3. Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros „Ökoplanung Münster“ vom 06.10.2020
4. Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – des Büros Richters und Hüls vom 21.04.2020
5. Verkehrsprognose des Büros Brilon Bondzio Weiser vom Januar 2021
6. Abwägungstabelle

Für das Baugebiet soll im Rahmen der Aufstellung des Klimaschutzkonzeptes ein Energiekonzept erarbeitet werden, in dem alternative Möglichkeiten einer zentralen Energieversorgung untersucht werden. Hierauf wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes noch eingegangen werden.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 26.01.2021 einen ergänzenden Antrag in das Planverfahren eingebracht, der als Anlage dieser Vorlage beiliegt.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

1. Anlage von Wallhecken/Bau von Gründächern im Baugebiet

Die Verwaltung hält die Anlage einer Wallhecke am nördlichen Rand des Baugebietes in dem bisher dort schon definierten Uferrandstreifen für möglich. Dort ist bisher eine 5 m breite „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ausgewiesen zum Schutz des dort verlaufenden Grabens, der erhalten bleibt.

Diese Fläche ist gleichzeitig ein positiver Faktor, der in die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung eingebracht wird.

In dieser Fläche könnte zu den Baugrundstücken hin eine kleine Verwallung angelegt werden, die punktuell bepflanzt wird.

Wallhecken im Gebiet selbst sind nicht sinnvoll, da sie relativ viel Platz benötigen und die Pflege bei einer späteren recht engen Bebauung schwierig ist.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird gerade auch der Entwässerungsentwurf aufgestellt. Dabei wird auch der Vorschlag überlegt, das Regenwasser des Gebietes an mehreren Stellen in diesen Graben zu leiten. Dieser soll dann aufgeweitet werden, so dass er gleichzeitig eine Rückhaltefunktion wahrnehmen kann und bei kaskadenförmiger Gestaltung dieses Grabens auch eine Versickerung des Regenwassers noch längere Zeit nach dem eigentlichen Regen grundsätzlich möglich ist.

In der Sitzung wird zum Stand der Entwässerungsplanung weiter berichtet.

Gründächer sind ohne Zweifel ökologisch sinnvoll. Sie können bei den bisher vorgeschlagenen Festsetzungen des B-Planes von den privaten Bauherren und Baudamen auch jederzeit auf eigenen Wunsch gebaut werden.

Die Verwaltung schlägt nicht vor, Gründächer in diesem Gebiet verbindlich vorzuschreiben. Es ist nicht die Bauweise, die sich die Mehrzahl der Bauherren wünschen.

## 2. Reihenhäuser

Auch im Rahmen der bisher vorgeschlagenen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Reihenhäuser schon zulässig. Es handelt sich um die Bereiche, die mit einer „offenen Bauweise“ ausgewiesen sind. Dort können Reihenhäuser bis zu 50 m Länge errichtet werden.

In den letzten Jahren sind in der Verwaltung keine Interessenten für diese Bauform aufgetreten.

Wenn gewünscht, könnten im Rahmen der Grundstücksvergabe ein oder zwei Baufelder zunächst einmal für diese Bauform reserviert und auch dafür geworben werden.

## 3. Tiny-Häuser

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass zunächst die weitere Planung und Vermarktung einer solchen Fläche im Baugebiet „Capeller Straße“ in Südkirchen verfolgt werden sollte bevor ein weiteres Projekt dieser Art schon begonnen wird.

## 4. Zisternen

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet wird, wie oben beschrieben, in der Sitzung näher erläutert werden.

Es enthält Rückhalte- und Versickerungsräume in größerem Maßstab, die später dann auch vom Netzbetreiber unterhalten werden müssen.

Zisternen sind eher geeignet für den privaten Hausbauer und können jederzeit in diesem Gebiet und auch in bestehenden Wohngebieten nachgerüstet werden. Das Wasser kann als Gießwasser, als Teichwasser oder auch als Grauwasser in der Hausinstallation genutzt werden.

Bei einer entsprechenden Größe der jeweiligen Zisterne sieht die Entwässerungssatzung der Gemeinde hierfür auch bereits einen Gebührennachlass vor, so dass die Herstellungskosten teilweise über Gebührenersparnisse refinanzierbar sind.

Die Vorstellung, sämtliches Regenwasser des Baugebietes in Zisternen sammeln zu können ist nicht realistisch, da die anfallende Regenwassermenge in Spitzenzeiten, in denen ja üblicherweise auch gerade keine Gartenbewässerung erforderlich ist, dafür zu groß ist.

## Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Keine		
<input type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung		€
<input type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	30.000,00	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	09 01 01	
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig		
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen  
21-01-26 Antrag Bündnis 90 Die Grünen