



Sitzungsvorlage
007/2022
öffentlich

07.01.2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	18.01.2022
Rat der Gemeinde Nordkirchen	20.01.2022

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenstraße-Nord" im Ortsteil Nordkirchen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Gemeinde beschließt die vorliegenden Abwägungsvorschläge aus den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-Nord“.
2. Der Rat der Gemeinde beschließt den Bebauungsplan „Rosenstraße-Nord“, Ortsteil Nordkirchen, einschließlich der Begründung zur Satzung gem. § 10 BauGB.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat im Sommer 2020 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-Nord“ beschlossen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von sowohl Mehrfamilienhäusern als auch Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Das Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Winter 2020 sind seither zahlreiche Stellungnahmen, insbesondere aus der Nachbarschaft des angrenzenden Baugebietes „Rosenstraße-West“ eingegangen. Grundlegende Bedenken wurden gegenüber den geplanten Anbindungen und Verkehrsregelungen vom bestehenden Wohngebiet „Rosenstraße-West“ zum geplanten Baugebiet „Rosenstraße-Nord“ geäußert.

Diese Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 11.02.2021 vorgestellt und intensiv diskutiert. Zum Thema „Anbindung vom bestehenden zu geplantem Wohngebiet“ wurde seitens der Verwaltung zugesichert, dass während der Erschließungsphase jeglicher Baustellenverkehr durch das Baugebiet „Rosenstraße-West“ ausgeschlossen wird.

Über eine mögliche dauerhafte verkehrliche Anbindung zwischen beiden Baugebieten wird dann diskutiert, wenn die Hochbauarbeiten der privaten Bauherren abgeschlossen sind und der endgültige Straßenausbau anstehen soll. Dazu wird das Ingenieurbüro ein Straßenausbauplan entwerfen über den die Politik dann zu entscheiden hat. Die Verwaltung hält eine dauerhafte Öffnung zwischen den gleichartigen Baugebietes bei gleichzeitiger Anbindung an die Ferdinand-Kortmann-Straße (K2) nach wie vor für richtig.

Hierzu fand dann am 28.06.2021 eine Informationsveranstaltung für alle Anwohnerinnen und Anwohner aus den umliegenden Baugebieten in der JCS-Schule statt.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf samt ergänzenden Unterlagen wie Begründung, Artenschutzprüfung, Schallgutachten, Ausgleichskonzept, etc. haben vom 11.11. bis einschließlich 17.12.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden erneut die Träger öffentlicher Belange beteiligt und Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahmen und die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge entnehmen Sie der gleichnamigen Abwägungstabelle.

Die Verwaltung hat parallel zur Bauleitplanung auch eine Ausarbeitung über eine alternative Energie- und Wärmeversorgung des Baugebietes erstellen lassen. Diese Untersuchung ist noch nicht abgeschlossen und wird in einer der nächsten Sitzungen und vor der Vergabe der Grundstücke vorgelegt werden. Die Modalitäten der Energieversorgung des Gebietes müssen feststehen, bevor sowohl die Gemeinde als auch die Kath. Kirche in die Vermarktung der jeweiligen Grundstücke einsteigen. Eine noch zu klärende Frage wird beispielsweise sein, ob die Bauherren dazu verpflichtet werden sollen, eine PV-Anlage auf dem Dach zu errichten. Dies kann im Nachgang zu einer Änderung des Bebauungsplanes führen.

Unabhängig von diesen Fragen kann die Verwaltung dem Rat nun vorschlagen, den Bebauungsplan „Rosenstraße-Nord“ zur Satzung zu beschließen. Sollte der Beschluss gefasst werden, wird die Verwaltung in den kommenden Wochen die Erschließungsarbeiten öffentlich ausschreiben. Das Ausschreibungsergebnis wird im Anschluss dem Ausschuss und dem Rat zur Auftragsvergabe vorgelegt.

Die Abwägungstabellen aus den frühzeitigen Beteiligungen und der öffentlichen Auslegung / erneuten Beteiligung der TöB können im Sitzungsdienst unter nordkirchen.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Den kompletten Bebauungsplan „Rosenstraße-Nord“ entnehmen Sie ebenfalls dem Sitzungsdienst. Der postalisch versendeten Einladung wird ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anmerkungen:

Anlagen

- 1 - B-Plan Rosenstraße-Nord - online -
- Abwägungstabelle Auslegung und TöB Beteiligung - online -
- Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligungen - online -
- Ausschnitt B-Plan Rosenstraße-Nord