



Sitzungsvorlage 115/2022 öffentlich
--

14.10.2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	25.10.2022
Rat der Gemeinde Nordkirchen	03.11.2022

Tagesordnungspunkt

4. Änderung des Bebauungsplanes "Münsterstraße" im Ortsteil Südkirchen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße“ im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Münsterstraße“ weist im Süden des Plangebietes Wohn- und Mischgebietsflächen aus, die jedoch nach heutigem Stand faktisch nicht bebaubar sind. Dies resultierte damals bei der Bebauungsplanaufstellung 2003 aus dem noch laufenden landwirtschaftlichen Betrieb der südlich gelegenen Hofstelle, Kirchplatz 10. Die Lärm- und Geruchsemissionen der Hofstelle waren mit einer direkt angrenzenden Bebauung durch Wohnhäuser nicht vereinbar.

Der Eigentümer der Hofstelle hat inzwischen der Gemeinde mitgeteilt, dass der Betrieb eingestellt wurde. Einige bauliche Anlagen auf dem Areal sind bereits abgebrochen worden.

Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes ist es nun möglich, die gesamte Fläche städtebaulich zu überplanen und einer wohnbaulichen Nachverdichtung zuzuführen. Hierzu hat das Büro Wolters & Partner ein erstes städtebauliche Konzept entworfen, welches u.a. Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorsieht. Im nördlichen Bereich entlang der bestehenden Wohnbebauung „Am Teich“ und „Im Wiesengrund“ sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Im zentralen Bereich sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Entlang der Landesstraße 810 / Münsterstraße soll eine Hausgruppe bzw. Doppelhäuser entstehen.

Der von der Landesstraße ausgehende Lärm wurde durch ein Lärmgutachten des Büro Richters & Hüls untersucht. Der im Norden bereits entlang der Landesstraße verlaufene Lärmschutzwall + Wand wird Richtung Süden verlängert werden müssen. Die Bauherren, insbesondere der direkt angrenzenden Gebäude, werden zusätzlich noch passive Schallschutzmaßnahmen (schutzbedürftige Wohnräume zu den abgewandten Seiten, Schallschutzfenster und -türen an den schutzbedürftigen Wohnräumen, etc.) vornehmen müssen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hatte sich bereits in seiner Sitzung am 30.08.2022 mit den Grundstücksangelegenheiten beschäftigt und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die Bebauungsplanänderung soll im Verfahren nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Hierbei wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Auf der Grundlage des Konzeptes wird nun ein Bebauungsplanentwurf samt Begründung erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Keine	
☐	Ertrag / Einzahlung	€
☐	Aufwand / Auszahlung	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	
☐	Über-/außerplanmäßig	
☐	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen
städtebauliches Konzept