



**Sitzungsvorlage
119/2022**

öffentlich

28.11.2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	08.12.2022
Rat der Gemeinde Nordkirchen	15.12.2022

Tagesordnungspunkt

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Bolland/Bergstraße" im Ortsteil Nordkirchen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die beigefügten Abwägungsvorschläge.

Der Rat der Gemeinde beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bolland / Bergstraße“ zur Satzung gem. § 10 BauGB samt Begründung.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seinerzeit im September 2019 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bolland / Bergstraße“ gefasst. Im Ausschuss für Bauen und Planung am 22.02.2022 wurde dann die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m². Eine Bebauung dieser Fläche war bisher seit Jahrzehnten ausgeschlossen, da der gewerblich betriebene Landhandel „Mühle Rath“ das Recht auf Ausübung einer Getreidetrocknung besitzt. Die Getreidetrocknung ist stark emittierend und hat lärmtechnische Auswirkungen auf die direkte Umgebung. Durch diese Emmissionsquelle war eine wohnbauliche Nachverdichtung hier angrenzend entlang des Bollands nicht möglich.

Durch privatrechtliche Einigung und öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen aktuellem Eigentümer, Gemeinde Nordkirchen und dem Landhandeltreiber wurde nun die Aufgabe des Rechtes auf Getreidetrocknung grundsätzlich vereinbart, sodass eine Wohnbebauung an dieser Stelle ermöglicht werden kann. Das ist zwingende Voraussetzung.

Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden und im Grunde Einzel- und Doppelhäuser zulassen. Der Bebauungsplan „Bolland / Bergstraße“ ermöglicht zweigeschossige Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 9,50m. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern werde an dieser Stelle nicht favorisiert, da ohnehin schon der Bereich rund um den Bolland / Bergstraße / Wiemanns Holt bereits mit größeren Mehrfamilienhäusern bebaut ist und die verkehrliche Situation, insbesondere die Parksituation, angespannt ist.

Die Planänderung wurde im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.08. bis einschließlich 30.09.2022 stattgefunden.

Der beiliegenden Abwägungstabelle sind die Eingaben seitens der Träger öffentlicher Belange zu entnehmen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Einwände bzw. Stellungnahmen eingegangen.

Aktuell ist es geplant, die Erschließungsarbeiten durch den Eigentümer bzw. Investor vornehmen zu lassen. Die Kanal- und Straßenbauarbeiten werden im Vorfeld mit der Gemeinde und dem Lippeverband zu koordinieren und abzustimmen sein. Nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten soll die Gemeinde Eigentümer der Stichstraßen werden. Die Gemeinde wäre dann für die langfristige Unterhaltung der zwei kleinen Stichstraßen zuständig. Die Verwaltung und der Lippeverband sind mit der Vorgehensweise einverstanden.

Der Bebauungsplanentwurf samt Begründung können im Sitzungsportal der Ge-

meinde eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anmerkungen:

- Anlagen
- Abwägungstabelle
- Bebauungsplan - online
- Begründung - online