



Sitzungsvorlage 097/2023
öffentlich

13.10.2023

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	24.10.2023
Rat der Gemeinde Nordkirchen	02.11.2023

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Capelle
und
Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohr II"**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde beschließt die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Wohr II“ im Ortsteil Capelle für den im beiliegenden Übersichtsplan markierten Bereich.

Sachverhalt:

Bei der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde in 2021 als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Woehr“ musste der Geltungsbereich nach Vorgaben der Landesplanung zunächst auf eine Fläche von ca. 3 ha begrenzt bleiben.

Die bereits durch eine Grundstücksoption für die Gemeinde gesicherte restliche Fläche von ebenfalls ca. 3,0 ha Größe soll nach Vorstellungen der Verwaltung jetzt ebenfalls überplant werden im Rahmen einer weiteren Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Woehr II“. Trotz gestiegener Baukosten und einer im Moment ungünstigen Zinsentwicklung sehen wir den Bedarf für ein weiteres Bauflächenangebot auch im Ortsteil Capelle welches in den Folgejahren entwickelt und bebaut werden kann.

Der Anteil von Mehrfamilienwohnhäusern sollte in diesem Gebiet bei etwa der Hälfte der Grundstücksflächen liegen. Der Wohnbedarf für Miet- und Eigentumswohnungen besteht auch in Capelle, wobei Wert auf ein Angebot auch preisgebundener Wohnungen gelegt werden sollte. Das kann seinen Niederschlag in den später zu beschließenden Vermarktungsbedingungen finden.

Auch für die Erschließung dieser Fläche wurden die umfangreichen Umbaumaßnahmen in der Landesstraße 671 von der Gemeinde durchgeführt, die Haupterschließungsstraße in das Wohngebiet angelegt und die bereits vorhandene Kanalisation und das Regenrückhaltebecken ausgelegt.

Aufgrund der Erfahrungen mit Starkregen in den letzten Jahren soll östlich und nördlich am Rand des Wohngebietes jeweils eine breitere öffentliche Grünfläche vorgesehen werden, in die auf ganzer Länge Entwässerungsmulden integriert werden als Rückhalteräume für Starkregen. Es hat sich vor Ort gezeigt, dass bei stärkeren Regenfällen Niederschlagswasser von den nördlich und östlich liegenden Ackerflächen in das künftige Wohngebiet fließt. Diese Grün- und Wasserflächen werden dann auch bei der Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft positiv als Ausgleichsflächen angerechnet.

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Keine		
☐	Ertrag / Einzahlung		€
☒	Aufwand / Auszahlung	10.000,00	€
Verfügbare Mittel im Produkt / Budget			
☐	Über-/außerplanmäßig		
☐	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen
Übersichtsplan