

Gemeinde Nordkirchen
Bohlenstr. 2

59394 Nordkirchen

Stellungnahme gem. § 35 Abs. 6, S. 5 i.V. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB im Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für das Gebiet Altendorf 4 bis 22

Sehr geehrter Herr Bergmann,
sehr geehrte Damen und Herren,
am 14.9.2023 wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung der Entwurf einer Außenbereichssatzung für den Wohnbereich „Altendorf“ vorgestellt. Als betroffene Anwohner und Eigentümer nehmen wir zu dem Entwurf wie folgt Stellung:

A Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB

Die Aufstellung einer sog. Außenbereichssatzung unterliegt den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB. Diese Vorgaben sind nach unserer Auffassung nicht erfüllt.

Es kann dahinstehen, ob es sich bei dem Gebiet Altendorf 4 bis 22 um einen Bereich handelt, der nicht landwirtschaftlich geprägt ist. Nicht gegeben ist die Vorgabe, dass in dem Gebiet bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Zwar hat das OVG Münster (Urt. v. 18.11.2004 – 7 A4415/03) in einem Einzelfall schon bei weniger als 10 Wohnhäusern eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bejaht. Allerdings entspricht es der gefestigten Rechtsprechung, dass abstrakte Aussagen über die erforderliche Mindestanzahl an Gebäuden nicht möglich sind, vielmehr ist auf die konkrete Situation in dem betroffenen Gebiet abzustellen. Maßgeblich ist danach, dass der betroffene Bereich bereits wesentliche Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Ortsteils haben muss und die vorhandene Bebauung bereits auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeutet. Dabei ist auf die konkrete Situation in dem betroffenen Gebiet abzustellen (Mitschang/Reidt in Battis ..., BauGB, 14. Aufl. 2019, Rz. 173 zu § 35 m.w.Nachw. aus der Rspr.).

Der Bereich Altendorf 6 bis 22 existiert, bezogen auf die Bebauung, bereits seit 1957 in unveränderter Form. Die sog. Villa Altendorf (Altendorf 4) besteht bereits seit ca. 1900. Die vorhandene Bebauung ist nach einer Konzeption erstellt worden, welche eine aufgelockerte Bebauung in einer parkähnlichen Wohnumgebung vorsah und eine spätere Verdichtung der Bebauung gerade nicht vorsah bzw. auf eine Verdichtung gerade nicht hindeutet. Auch fehlt jegliche Infrastruktur, die für die Entwicklung in Richtung eines Ortsteils erforderlich wäre, z.B. fußläufiger Zugang zu Geschäften des tägl. Lebens, zu Kitas und Schulen etc.. Eine Anbindung an den öff. Nahverkehr existiert nur in Form einer an den Werktagen stündlich verkehrenden Busverbindung mit eingeschränkter Anzahl an Endpunkten. Auch die Gemeinde Nordkirchen hat im Rahmen früherer Bauanfragen stets deutlich gemacht, dass an eine Entwicklung des Außenbereichs, der zur Bauernschaft Altendorf zählt, hin zu einem weiteren Ortsteil nicht zu denken sei und damit anerkannt, dass sich dieser Bereich für entsprechende Entwicklungen nicht eignet.

Die Aufstellung der geplanten Satzung ist auch nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. §1 Abs. 5 BauGB vereinbar (vgl. zu diesem Erfordernis für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 1 BauGB). Nach dieser Vorschrift soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dazu beitragen, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB. Weitere Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere Förderung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen, des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung, sind in § 1 Abs. 4 S. 2 BauGB festgeschrieben.

Die geplante Außenbereichssatzung widerspricht diesen Zielvorgaben, insbesondere dem Nachhaltigkeitsgrundsatz. Die aktuelle nationale Nachhaltigkeitsstrategie ist darauf gerichtet, neuen Wohnraum möglichst ausschließlich durch eine Verdichtung der Wohnbebauung in den sog. Innenbereichen der Städte zu schaffen und die Inanspruchnahme freier Flächen in den Außenbereichen der Städte zu vermeiden. Dieses Primat der Innenentwicklung soll – unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ - die Wahrung und Stärkung der Urbanität und Attraktivität der Innenstädte und Ortskerne, die für die Identifikation der Bürger mit ihren Kommunen unverzichtbar sind, fördern. Die Gemeinde Nordkirchen besteht bereits jetzt aus drei Ortsteilen, die wegen ihrer räumlichen Entfernungen zueinander und der in den letzten Jahren errichteten Supermärkten in den Ortsteilen Südkirchen und Capelle eine Tendenz zur Selbständigkeit aufweisen, was der Attraktivität des Gemeindezentrums Nordkirchen abträglich ist. Die Entwicklung des Außenbereichs Altendorf hin zu einem weiteren Ortsteil – nach der oben dargestellten Rechtsprechung Voraussetzung bzw. Ziel einer Außenbereichssatzung - wäre unter diesen Aspekten kontraproduktiv.

Eine erweiternde Bebauung des Gebietes Altendorf 4 bis 22 würde auch den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung widersprechen. Auch die Gemeinde Nordkirchen hat sich entsprechend ihres Energie- und Klimaschutzkonzeptes vom 30.11.2012 (nachfolgend EK-Konzept) u.a. zur Erschließung möglichst großer CO² Minderungspotentiale verpflichtet (s. dort zu 1 S. 5).

Auf dem geplanten Bereich, insbesondere auf dem Grundstück Altendorf 4, befindet sich umfangreicher, jahrzehntealter Baumbestand, der im Falle einer Bebauung nahezu vollständig beseitigt werden müsste. Für die Ermittlung des zu überbauenden Bereichs ist von Bedeutung, dass nach der derzeitigen Planung auf dem Grundstück Altendorf 4 insgesamt 24 Wohneinheiten entstehen sollen und für diese Wohneinheiten die entsprechende Anzahl an Stellplätzen für Pkws vorgesehen werden müssen. Nach Anlage Nr. 1.2 zu § 3 Abs. 1 StellplatzVO NRW sind pro Wohnung in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein Pkw-Stellplatz sowie 1,5 Fahrradstellplätze pro Wohnung zu errichten. Dies kann nur unter „Opferung“ des vorhandenen Baumbestandes erreicht werden.

Die essentielle Bedeutung alten Baumbestandes für den Klimaschutz ist allgemein bekannt, für die Klimaanpassung wird insbesondere die Notwendigkeit, „mehr Grün in die (Innen)Städte zu bringen“, von der Politik gefordert. Für das sog. Binnenklima auf dem Gelände Altendorf 4 bis 22 wäre die Abholzung des alten und schattenspendenden Baumbestandes katastrophal. Die von den Gemeindevertretern i.R. der ersten Anhörung erwähnten Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf dem Gebiet Altendorf 4 bis 22 selbst durchgeführt werden könnten, wahrscheinlich nicht einmal auf dem Gemeindegebiet, wären für dieses Binnenklima bedeutungslos.

Im Rahmen des Klimaschutzes ist die Vermeidung von CO²-Emissionen das zentrale Wirkmittel. Das EK-Konzept der Gemeinde Nordkirchen sieht zu 3.1 (S. 8) den Ortskern

im Gemeindeteil Nordkirchen als Gemeindezentrum an und sieht die größeren innerörtlichen Entfernungen zwischen den Ortsteilen Nordkirchen, Südkirchen und Capelle als Ursache dafür an, dass Austauschbeziehungen zwischen den Ortsteilen erschwert werden und größere innerörtliche Entfernungen – verbunden mit unerwünschtem Fahrverkehr – zurückgelegt werden müssen (s. S. 8). Die Minimierung des innerörtlichen Binnenverkehrs, insbesondere des Verkehrs zur Erreichung des Gemeindezentrums Nordkirchen mit seiner Infrastruktur (Kita, J-C-Schlaun-Gesamtschule, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Gewerbegebiet etc.) ist damit selbstgesetztes Ziel der Gemeinde Nordkirchen (s.a. EK-Konzept zu 4.3.2 S. 47). Eine weitere Bebauung auf dem Gebiet der geplanten Außenbereichssatzung würde dieser Zielsetzung widersprechen, da eine solche Bebauung erheblichen zusätzlichen Pkw-Verkehr mit dem entsprechenden CO²-Ausstoß generiert. Die in dem fraglichen Gebiet belegenen Haushalte haben wegen der nicht unerheblichen Entfernung zum Ortskern von Nordkirchen keine fußläufige Möglichkeit, Waren des täglichen Bedarfs einzukaufen, da entsprechende Geschäfte im Außenbereich fehlen. Zwar bietet sich für kleinere Besorgungen das Fahrrad als Transportmittel an, allerdings sind größere der Versorgung dienende Einkäufe nur mit dem Pkw zu erledigen. Eine Steigerung der bisherigen Haushalte von bisher neun auf zukünftig möglicherweise ca. 40 – allein auf dem Grundstück Altendorf 4 sind 24 neue Wohneinheiten geplant – würde den Pkw-Verkehr und die damit verbundene Umweltbelastung drastisch steigern. Würde eine vergleichbare Anzahl an neuen Wohneinheiten dagegen im städtischen Innenbereichen entstehen, könnte ein Großteil des Pkw-Versorgungsverkehrs vermieden werden, da die Bewohner solcher Haushalte die erforderlichen Einkäufe zu Fuß erledigen können. Das Projekt der Gemeinde Nordkirchen, Haushalten in Nordkirchen Lastenfahräder zur Nutzung für die „täglichen Einkäufe“ zur Verfügung zu stellen, zielt ebenfalls auf die Verringerung des Pkw-Verkehrs für Versorgungsfahrten. Mit der Zulassung neuer Wohnbebauungen im Außenbereich würde die Gemeinde Nordkirchen ihre eigenen Pläne und Zielsetzungen konterkarieren.

Die gleichen Überlegungen gelten auch hinsichtlich der Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, welche in Nordkirchen oder einem der beiden anderen Ortsteile gelegen sind. Auch diesbezüglich vermeidet die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich der drei Ortsteile Pkw-Verkehr und ist dem Klimaschutz daher nützlicher als eine neue Wohnbebauung im Außenbereich.

Die Gemeinde zitiert in ihrem EK-Konzept zu 4.3.2.1 (S. 47) den UBA-Leitfaden Klimaschutz im Stadtverkehr und weist damit selbst auf folgenden Umstand hin: „je geringer die Siedlungsdichte ist und je weiter Wohnen, Arbeitsplätze, Schulen, Einkaufsgelegenheiten etc. auseinander liegen, umso mehr Verkehr ist notwendig und umso schwieriger wird es, ehrgeizige Klimaziele zu erreichen“. Auf S. 48 des EK-Konzeptes definiert die Gemeinde als mögliche Einzelmaßnahmen zur Erreichung der CO² Minderungsziele u.a. die

- Entwicklung innerstädtischen Wohnens durch Bebauung vorhandener innerstädtischer Brachflächen statt Erschließung neuer Randgebiete sowie
- Sicherung von wohnortnahen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsgelegenheiten („Stadt der kurzen Wege“).

Es ist klar ersichtlich, dass eine weitere Wohnbebauung auf dem Gelände der sog. Siedlung Altendorf mit der Zielsetzung, eine „Stadt der kurzen Wege“ zu fördern, nicht vereinbar ist.

B weitere Gründe

Die geplante Außenbereichssatzung wird von uns auch aus weiteren Gründen abgelehnt.

Eine deutliche Erhöhung der Wohneinheiten würde zu einem signifikant erhöhten Unfallrisiko im Bereich der Zu- bzw. Ausfahrten zur sog. Siedlung Altendorf führen. Die beiden Ausfahrten von dem Gelände der geplanten Satzung erfolgt übergangslos auf die L671, welche Nordkirchen mit dem Ortsteil Capelle verbindet. Die maximal zulässige Geschwindigkeit ist auf dieser Landstraße im Bereich der Ausfahrten auf 70 Km/H limitiert, allerdings wird regelmäßig auch z.T. deutlich schneller gefahren, insbesondere weil sich das Straßenbild mit seinem schnurgeraden Verlauf für zügiges Fahren geradezu anbietet. Insbesondere das Ausfahren von der Siedlung auf die L671 stellt ein Gefahrenpotential dar, welches unter heutigen Anforderungen an die Verkehrssicherheit als kritisch eingeordnet werden muss. (Hinweis: Nach Auskunft von Straßen-NRW ist auch der an der L671 belegene Parkstreifen unter heutigen Sicherheitsanforderungen nicht mehr zulässig). Eine Steigerung der Wohneinheiten von bisher neun auf ca. 40 wird zu einer entsprechenden Zunahmen an Verkehrsvorgängen mit dem entsprechenden Gefahrenpotential führen und wäre nur unter einer baulichen Anpassung der Ausfahrten unter Verkehrssicherheitsaspekten vertretbar.

Prekäre Situationen ergeben sich diesbezüglich auch durch den Busverkehr, da ein parkender Bus an der „Haltestelle Altendorf“ den aus der Ausfahrt auf die L671 einbiegenden Verkehrsteilnehmern jegliche Sicht auf den fließenden Verkehr nimmt. Eine Vervielfachung solcher Verkehrssituationen erhöht entsprechend das statistisch zu erwartende Unfallgeschehen.

Das Gelände Altendorf 4 bis 22 liegt in unmittelbarer Nähe zu dem auch als Hirschpark bekannten Schutzgebiet „Wälder Nordkirchen“. Das Gebiet ist unter der Natura 2000-Nr. DE-4211-301 registriert und genießt als Natura-2000-Schutzgebiet die höchste europäische Schutzstufe. In dem Gebiet, welches wegen seiner guten Ausprägung und seiner Lage im Verbreitungsschwerpunkt der Eichen-Hainbuchenwälder einen wichtigen sog. Trittstein im Biotopenverbund bildet, sind bedeutende Vorkommen von geschützten Vogelarten (Wespenbussard, Nachtigall, Schwarzspecht) ansässig. Zwar liegt das Gelände Altendorf 4 bis 22 selbst nicht in dem Schutzgebiet, allerdings wird im Fachinformationssystem Natura 2000 empfohlen, die dem Schutzgebiet benachbarten Flächen nur einer extensiven Nutzung zuzuführen. Die nach dem Erlass einer Außenbereichssatzung zu erwartende verdichtende und erweiternde Bebauung unter Beseitigung des alten Baumbestandes wäre der Förderung des Schutzgebietes abträglich. Diese Einschätzung wird bestätigt durch die o. gen. Fachinformationssystem gegebene Empfehlung, um Naturschutzgebiete sog. Pufferzonen zu erhalten, welche von intensiver menschlicher Nutzung freigehalten werden.

Das von der geplanten Außenbereichssatzung erfasste Gebiet steht bisher nicht unter Denkmalschutz, jedoch kommt eine Berücksichtigung des denkmalwürdigen Charakters der sog. Siedlung Altendorf in Betracht. Daher stellen wir hiermit den Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Prüfverfahrens.

Nach § 2 Abs. 1 S. 1 DSchG NRW sind Denkmäler u.a. Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Ein solches Erhaltungsinteresse für die Allgemeinheit kann sich z.B. wegen einer volkscundlichen oder städtebaulichen Bedeutung ergeben (vgl. § 2 Abs. 1 S. 2 DSchG NRW). Die auf dem Gelände vorhandenen Wohngebäude mögen bei isolierter Betrachtung keine Besonderheiten aufweisen, die einen Denkmalstatus

begründen könnten. Gem. § 2 Abs. 3 S. 1 DSchG NRW können aber auch Mehrheiten von baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen, Plätze, Grünanlagen etc. als sog. Denkmalsbereiche einen Denkmalstatus besitzen. § 2 Abs. 3 S. 2 DSchG listet u.a. Siedlungen und Gehöftgruppen als potentielle Denkmalsbereiche auf.

Die sog. Siedlung Altendorf ist ähnlich den sog. Zechensiedlungen im Ruhrgebiet, welche vielfach unter Denkmalschutz stehen, unter den Zeitumständen der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts vom Land NRW einheitlich geplant und errichtet worden. Die Entstehungsgeschichte der Siedlung ist unmittelbar verknüpft mit der damaligen Landesfinanzschule, welche in den Räumlichkeiten des Schlosses Nordkirchen ab 1950 den Schulbetrieb aufnahm. Nachdem die an der Finanzschule tätigen Dozenten und der Schulleiter zunächst in den Schlossgebäuden nur noch unzureichend untergebracht werden konnten, mussten für den Schulleiter und Dozenten, die mit Familienangehörigen im Schloss wohnten, neuer Wohnraum geschaffen werden. Mit der sog. Siedlung Altendorf entstand ein Wohnareal „aus einem Guss“, welches sich konzeptionell von anderen Baugebieten dadurch unterschied, dass neben der Wohnbebauung eine diese umschließende, großzügige Freifläche mit parkähnlichem Charakter geschaffen wurde, in welche Flächen für Sport- und Freizeitaktivitäten (Fußball, Boccia, Turnen, Kinderspielplatz) integriert wurden. Diese Gesamtkonzeption stellt einen Beleg für die damalige Fürsorge eines Dienstherrn für die vom ihm beschäftigten Beamten und deren Familien dar und dürfte für die damalige Zeit zumindest selten, wenn nicht einzigartig sein. Da auch nach den Veränderungen, welche die im Jahr 2002 erfolgte Privatisierung des Geländes mit sich brachte, die Grundstrukturen der ursprünglichen Siedlungskonzeption und insbesondere auch der parkähnliche Charakter des Geländes noch vorhanden ist, ist eine Erfüllung der Kriterien des § 2 Abs. 1 DSchG NRW denkbar. Damit sollte eine Unterschutzstellung des Geländes durch eine Denkmalsbereichssatzung (vgl. § 10 Abs. 1 DSchG NRW) mit der Folge der Unterstellung der Siedlung unter den Denkmalschutz möglich sein. Der Erlass einer entsprechenden Satzung durch die Gemeinde Nordkirchen als untere Denkmalbehörde wird ausdrücklich angeregt bzw. beantragt. Dabei wäre die Gemeinde durch eine gutachterliche Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur, zu unterstützen (vgl. § 22 Abs. 3 Lit. b) DSchG NRW).

Der Erlass einer Außenbereichssatzung würde eklatant das Vertrauen der Anwohner in den unangetasteten Bestand und die unveränderliche Struktur der Siedlung Altendorf beeinträchtigen. Einen entsprechenden Vertrauenstatbestand hat auch die Gemeinde Nordkirchen in der Vergangenheit wiederholt begründet.

Das ehemals im Eigentum des Landes NRW bzw. des BLB NRW stehende Gelände „Siedlung Altendorf“ wurde im Jahr 2001 privatisiert, indem die Grundstücke (mit Ausnahme Altendorf 4) den damaligen Bewohnern zum Kauf angeboten wurden. Im Rahmen der Verkaufsgespräche wurde von den Vertretern des BLB darauf hingewiesen, dass die zu veräußernden Grundstücke im Außenbereich lägen und eine weitere Bebauung daher nicht zulässig sei. Dieser Umstand wurde werbend betont, um die Immobilien als besonders attraktiv gerade für Familien mit Kindern darzustellen. 55 Auch die Gemeinde Nordkirchen hat wiederholt, z.T. anlässlich späterer Bauanfragen, nachdrücklich darauf verwiesen, dass wegen der Außenbereichslage eine weitere Bebauung des Areals ausgeschlossen sei. Auch wesentliche Veränderungen der äußeren Gebäudesubstanz – insbesondere auch an der sog. Villa Altendorf (Altendorf 4) – wurden bei Anfragen an die Gemeindeverwaltung stets abschlägig beschieden. Allen Anfragenden wurde stets versichert, dass sich an dem Gebäudebestand und an deren äußerem Erscheinungsbild wegen der Außenbereichslage „auf Dauer“ keine Änderungen ergeben würden.

Die vorstehend geschilderten Auskünfte waren für die Kaufentscheide der bei der Privatisierung angesprochenen Bewohner bzw. für die späteren Käufer eines in der „Siedlung Altendorf“ belegenen Grundstücks ein maßgebliches z.T. auch ausschlaggebendes Kriterium. Erwartet wurde, ein Grundstück zu erwerben, welches durch seine Lage in einem parkähnlichen Areal mit altem, schattenspendenden Baumbestand und durch die aufgelockerte Bauweise mit einer überschaubaren Anzahl weiterer Haushalte gerade für Familien mit kleineren Kindern ideale Wohnverhältnisse bieten würde. Wer sich für ein Wohnen „in Altendorf“ entschied, wollte der verdichteten Bebauung, wie sie in aktuellen Baugebieten anzutreffen ist, entfliehen und vertraute bei seiner Kaufentscheidung darauf, dass der zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung vorhandene Charakter der Siedlung bestehen bleiben würde. Dieser Vertrauenstatbestand, welchen gerade auch die Gemeinde Nordkirchen stets durch Ihre Auskünfte und Stellungnahmen begründet hat, steht dem Erlass einer Außenbereichssatzung entgegen, da eine entsprechende Satzung in der Konsequenz zu einer verdichteten Bebauung im Bereich Altendorf 4 – 22 führen würde, welche die aktuellen Bewohner als Wohnumgebung nicht angestrebt haben.

Die zu erwartende verdichtende Bebauung würde auch zu einer erheblichen Minderung der Verkehrswerte der aktuell vorhandenen Wohngebäude führen. Diese sind in den Jahren 1955 bis 1957 entstanden und in der Bausubstanz, z.B. der Gebäudedämmung, nicht mit aktuellen Gebäuden vergleichbar. Sie gewinnen ihren gleichwohl als hoch einzustufenden Verkehrswert daher nicht aus ihrer Bausubstanz, sondern vor allem aus ihrer Lage in einer besonderen, vorstehend geschilderten und in aktuellen Baugebieten nicht mehr vorfindbaren Umgebung. Eine verdichtende Bebauung und der mit dieser Bebauung einhergehende mehrjährige Baulärm sowie die Abholzung des alten Baumbestandes würde den Charakter der Wohnumgebung drastisch verändern und die für den Verkehrswert maßgeblichen positiven Kriterien beseitigen. Im Ergebnis würde eine verdichtende Bebauung daher zu einer erheblichen Minderung der Verkehrswerte der vorhandenen Wohngebäude führen.

Nordkirchen, 8.11.2023

S. Uhlmann

Dr. E. Holte

A. Holte

