



Sitzungsvorlage 131/2023 öffentlich
--

28.11.2023

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	07.12.2023

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten - Aufstellung der Außenbereichssatzung "Altendorf" in Nordkirchen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Planung beauftragt die Verwaltung, im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Altendorf“ die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Altendorf“ beschlossen.

Durch das Instrument der Außenbereichssatzung kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht besteht, bestimmen, dass weitere Wohnnutzungen in einem angemessenen und vertretbaren Maße ermöglicht werden können. Die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung nach § 35 des Baugesetzbuches sind aus Sicht der Verwaltung hier gegeben, trotz der gegenteiligen Rechtsauffassung einiger Anlieger, geäußert in der beiliegenden Stellungnahme vom 10.11.2023, welcher sich mehrere Nachbarn angeschlossen haben. – Anlage 1.

Das jahrzehntelange Bestehen der Siedlung spricht nicht gegen die jetzt beabsichtigte Aufstellung einer solchen Satzung und der dadurch vorzubereitenden Erweiterung der Bebauung. Es handelte sich lange Zeit um einen speziellen Wohnbereich der Landesfinanzverwaltung für Zwecke der heutigen Hochschule für Finanzen. Nach Veräußerung der Immobilien an Einzeleigentümer sind von Einzelnen Wünsche zu einer baulichen Nachverdichtung geäußert worden, speziell für das vordere ca. 6.500 qm große Grundstück mit dem aufstehenden Mehrfamilienhaus.

Die Verwaltung ist nach wie vor der Auffassung, dass die dort beabsichtigte nachträgliche Errichtung von 2 weiteren Mehrfamilienhäusern auf Grund der Grundstücksgröße und der vorhandenen Erschließung sehr nachvollziehbar ist und keine grundsätzliche Veränderung des parkähnlichen Charakters der Siedlung zur Folge hat.

Es war und ist weiterhin nicht vorgesehen, etwa im Hinterland der bestehenden Doppelhausgrundstücke eine weitere Bauzeile zu eröffnen.

Das war auch Inhalt der Diskussion in der Anliegerinformation am 14.09.2023, in der diese Möglichkeit auch nicht mehrheitlich gewünscht wurde. Das Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung liegt als Anlage 2 bei.

Für die Doppelhausbebauung und auch das Gebäude Altendorf 22 sieht der Plan zum Satzungsentwurf lediglich eine geringfügige Erweiterbarkeit vor, etwa um Modernisierungen der Gebäude bei begrenzter Erweiterung der Wohnflächen zu ermöglichen.

Die Eigentümer des Grundstückes Altendorf 20 äußern in ihrer Stellungnahme vom 23.9.2023 – Anlage 3 - den Wunsch, ein größeres Baufeld mit den jeweils erforderlichen Grenzabständen von 3,0 m in südlicher und westlicher Richtung des eigenen Hauses ausgewiesen zu bekommen.

Dieser Vorstellung kann sich die Verwaltung aus Gründen der Gleichbehandlung anschließen. Sie schließt sich aber nicht dem weitergehenden Wunsch an, ein neues Baufeld auf den Flurstücken 68, 69 und 81 auszuweisen und dadurch eine „Hinterlandbebauung“ zu ermöglichen. Dies würde gem. § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 widerrechtlich zu einer Erweiterung einer Splittersiedlung führen.

Die Verwaltung widerspricht auch weiteren der in der Stellungnahme von 10.11.2023 geäußerten Vorbehalten gegen die Außenbereichssatzung:

1. Die aufgelockerte und parkähnliche Erscheinung der Siedlung bleibt erhalten trotz der beiden geplanten Neubauten und der Chance der übrigen Eigentümer auf geringfügige Erweiterung ihrer Gebäude. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden spricht für eine dichtere Ausnutzung der Grundstücke.
2. Die historische Situation ist zwar richtig beschrieben, hat sich aber eben durch die Verkäufe der Immobilien an private Eigentümer auch verändert. Es gibt keinen Anspruch auf Erhalt althergebrachter Strukturen. Ob und welche Zusagen im Zuge des Verkaufes der Grundstücke in 2001 an die privaten Eigentümer gemacht worden sind, entzieht sich der Kenntnis der Gemeinde. Der Verkäufer war jedenfalls nicht berechtigt, die Gemeinde bindende Zusagen zu einem „unangetasteten Bestand und die unveränderliche Struktur der Siedlung Altendorf“ zu geben.
3. Die Erschließung des Wohnbereiches Altendorf ist gesichert durch verkehrsmäßigen Anschluss an die Landesstraße 619, Capeller Straße, mit separatem Radweg und einer Bushaltestelle für die R 53 und den Bürgerbus „vor der Tür“. Die Entfernung zum Ort ist so gering, dass z.B. alle Schulen und Einkaufsmöglichkeiten von hieraus auch mit dem Rad erreichbar sind.
4. Die Häuser sind insgesamt an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, Regenwasser kann in den begleitenden Graben eingeleitet werden.
5. Da der Siedlungsansatz im Außenbereich vorhanden ist, wird hier keine neue „Splittersiedlung“ geschaffen. Es ist gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB Unbeachtlich die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung einer geplanten Außenbereichssatzung entgegenzuhalten. Es wird hier kein somit „neues Randgebiet“ erschlossen.
6. Der Wegfall einiger Bäume wird kompensiert durch Anpflanzungen an anderer Stelle, die durch die Eigentümer in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde durchzuführen sind.
7. Es entsteht bei der Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße auch kein „signifikant erhöhtes Unfallrisiko“.

Die Ein- und Ausfahrt in den Wohnbereich zur und von der Landesstraße aus ist gut einsehbar und kann durch eine Kürzung der Grundstücksmauer noch optimiert werden.

Hierzu wird es vor neuen Baugenehmigungen ein Abstimmungsgespräch mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises, der Polizei und dem Landesbetrieb Straßen als Straßenbaulastträger geben.

Dabei wird auch der Bestand des bisherigen Parkstreifens parallel zur Fahrbahn der Landesstraße diskutiert werden.

Die von den Neu- und Erweiterungsbauten ausgehenden Stellplatzbedarfe sind jedoch in jedem Fall auf den jeweiligen Baugrundstücken zu realisieren.

8. Die Verwaltung ist nicht der Auffassung, dass durch den jetzigen Siedlungsansatz und dessen beabsichtigter Erweiterung eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes „Hirschpark Nordkirchen“ gegeben oder zu befürchten ist. Die Landesstraße stellt hierzu eine deutliche Trennung dar, das ändert sich auch nicht durch 2 weitere Gebäude oder zukünftig begrenzt mögliche Wohnflächenenerweiterungen innerhalb des Siedlungsbereiches.
9. Die Gemeinde sieht nicht, dass die zu erwartende Neubebauung bzw. die Modernisierung bestehender Gebäude zu einer „erheblichen Minderung der Verkehrswerte“ führen wird.
10. Die Stellungnahme vom 10.11.2023 enthält gleichzeitig den Antrag auf Unterschutzstellung der Siedlung nach dem Denkmalschutzgesetz. Diese Voraussetzungen sind nach Auffassung der Verwaltung nicht gegeben, hierzu wird aber das Amt für Denkmalpflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe als zuständige Fachbehörde um eine Stellungnahme gebeten werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Außenbereichssatzung haben die Eigentümer der Grundstücke, die sonstige Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, ihre Bedenken oder Anregungen zu dieser Planung zu äußern. Hierüber werden der Bauausschuss und der Rat der Gemeinde dann entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anmerkungen:

Anlagen

Stellungnahme 10.11.2023

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 14.09.2023

Schreiben der Eigentümer Altendorf 20

Entwurf Außenbereichssatzung

Satzungstext