



Sitzungsvorlage

039/2024

öffentlich

17.05.2024

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	28.05.2024

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten - Aufstellung der Außenbereichssatzung „Altendorf“, nach § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches in Nordkirchen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des beigefügten Entwurfes der Außenbereichssatzung die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 8.3.2022 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 Wohnnutzung in einem angemessenen und vertretbaren Maße ermöglicht werden können.

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben:

1. Der Siedlungsbereich ist in sich abgeschlossen.
2. Er enthält ausschließlich Wohngebäude, es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.
3. Die bestehende Wohnbebauung hat ein ausreichendes Gewicht: Es bestehen dort bereits ein Mehrfamilienhaus, welches gerade baulich saniert wird, 1 Einfamilienhaus und 8 Doppelhauseinheiten.
4. Mit der Satzung wird keine Splittersiedlung verfestigt, da der Umfang der Erweiterung sich dem vorhandenen Bebauungsgewicht unterordnet.

Weitere Wohnnutzungen in einem angemessenen und vertretbaren Maß sollen durch die Satzung ermöglicht werden.

Der Siedlungsbereich ist verkehrsmäßig gut erschlossen, eine Bushaltestelle liegt unmittelbar vor der Siedlung an der Landesstraße.

Der Radweg entlang der Capeller Straße ermöglicht auch eine sichere Fahrt mit dem Fahrrad in den Ort zum Einkaufen oder in die Schule.

Die Siedlung ist an die öffentliche Kanalisation und die sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Nach intensiven Diskussionen mit den Eigentümern der verschiedenen Grundstücke, u.a. in zwei Veranstaltungen am 14.09.2023 und am 18.04.2024 könnte nach Auffassung der Verwaltung die Satzung Folgendes beinhalten:

- Auf dem Hauptgrundstück, welches 6.581 qm groß ist, soll eine Baufläche für ein weiteres Mehrfamilienhausgrundstück ausgewiesen werden. Dabei wird die maximale Zahl der Wohnungen auf 12 begrenzt. Das Gebäude bleibt niedriger als das bestehende Mehrfamilienwohnhaus.
- Für alle übrigen Gebäude werden geringe Erweiterungsoptionen durch angemessene Baufelder ausgewiesen, so dass jetzt oder in Zukunft bei Umbauten, Anbauten oder Sanierungen eine zeitgemäße Modernisierung dieser Wohnhäuser möglich ist.

- Die bauliche Nachverdichtung an dieser Stelle erspart die Versiegelung anderer Flächen an den Ortsrändern und lässt eine zeitgemäße Überholung der bestehenden Gebäude zu.
- Das der Gemeinde landesplanerisch zustehende Flächenkontingent wird durch diese Lösung nicht belastet.

Das Protokoll der Diskussionsveranstaltung vom 18.04.2024 sowie ein Übersichtsplan liegen dieser Einladung bei.

Über das Ergebnis des Gespräches vom 14.09.2023 wurde im öffentlichen Teil der Ausschusssitzung am 24.10.2023 und in der Sitzung des Ausschusses am 7.12.2023 – Vorlage 131/2023 - berichtet.

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

Entwurf der Außenbereichssatzung

Protokoll 2. Versammlung Außenbereichssatzung Altendorf

Übersichtsplan zum Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Altendorf,“