

# **N i e d e r s c h r i f t**

## **über die Sitzung am 20.03.2025 des Ausschusses für Bauen und Planung der Gemeinde Nordkirchen**

Beginn der Sitzung: 17:30 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:18 Uhr

### **Die folgenden Ausschussmitglieder sind anwesend:**

Bergmann, Felix bis 18.43 Uhr  
Bomholt, Michael  
Fuchs, Kai  
Geismann, Helmut  
Gramm, Annette  
Graudenz, Bernd  
Pieper, Markus  
Quante, Clemens  
Quante, Thomas  
Rath, Christoph  
Spräner, Uta  
Stein, Martin  
Steinhoff, Lothar  
Stierl, Gereon  
Stüeken, Ulrich Vorsitzender  
Tissen, Sandra  
Wannigmann, Ulrich  
Wellmann, Maria  
Wöstefeld, Thomas

### **Von der Verwaltung sind anwesend:**

Bergmann, Dietmar  
Lachmann, Manuel  
Schlecht, Daniel

### **Gäste:**

Becker, Martin  
Ortmanns, Thomas

# **Tagesordnung:**

## **Öffentliche Sitzung**

- 1 Fragestunde für die Einwohner
- 2 Anträge zur Tagesordnung
- 3 Sicherstellung eines Schwimmbangebotes in der Gemeinde Nordkirchen  
Vorlage: 022/2025
- 4 Bau des Feuerwehrgerätehauses Südkirchen, Im Holt  
Vorlage: 024/2025
- 5 Planungsangelegenheiten - 34. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Ortsteil Capelle und Aufstellung des Bebauungsplanes "Woehr II"  
Vorlage: 006/2025/1
- 6 Planungsangelegenheiten - 8. Änderung des Bebauungsplanes "Ge-  
werbegebiet" im Ortsteil Nordkirchen  
Vorlage: 007/2025/1
- 7 Planungsangelegenheiten - 35. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Ortsteil Nordkirchen und Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewer-  
begebiet Ermener Straße"  
Vorlage: 023/2025
- 8 Mitteilungen der Verwaltung
- 9 Anfragen der Ausschussmitglieder

## **Nicht öffentliche Sitzung**

- 10 Mitteilungen über erteilte Einvernehmen im Baugenehmigungsverfahren/  
Vorlage: 018/2025
- 11 Mitteilungen über erteilte Aufträge  
Vorlage: 021/2025
- 12 Mitteilungen der Verwaltung
- 13 Anfragen der Ausschussmitglieder

<b>1</b>	<b>Fragestunde für die Einwohner</b>
----------	--------------------------------------

Fehlanzeige

<b>2</b>	<b>Anträge zur Tagesordnung</b>
----------	---------------------------------

Fehlanzeige

<b>3</b>	<b>Sicherstellung eines Schwimmbades in der Gemeinde Nordkirchen</b> <b>Vorlage: 022/2025</b>
----------	--

Bürgermeister Bergmann leitet in den Tagesordnungspunkt ein und gibt einen Überblick über die bisherigen Bemühungen zur Errichtung eines neuen Schwimmbades. Er erläutert insbesondere die ursprünglich angedachte Sanierung des bestehenden Hallenbades, welche jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden kann. Im Rahmen der vergangenen EXPO hat sich in Gesprächen mit der Freistil GmbH eine alternative Lösung für ein Schulungsschwimmbaden in Nordkirchen ergeben.

Im Anschluss präsentieren Herr Becker und Herr Ortmanns von der Freistil GmbH ihre Projektidee. Diese sieht die Errichtung eines Schwimmbades in Fertigbauweise vor, welches ohne Personal betrieben werden kann und ein gastronomisches Angebot umfasst. Durch die standardisierte Bauweise können vergleichsweise niedrige Kosten für die Umsetzung des Vorhabens realisiert werden. Des Weiteren wird ein spezifischer Schwimmbadentyp vorgestellt. Die Freistil GmbH bietet neben dem Bau des Schwimmbades auf Wunsch auch dessen Wartung an.

Es wurden folgende Kosten genannt:

Kaufpreis für das Becken TYP 1 COMFY 16 x 10 Meter 3,2 Mio € netto  
Monatliche Miete 40.000 € netto auf 20 Jahre (ohne Betriebskosten)

Im Zuge der anschließenden Fragerunde erkundigt sich Herr Stierl, ob das Unternehmen selbst den Betrieb des Bades als Schwimmschule übernehmen würde. Dies wird seitens der Freistil GmbH verneint, jedoch besteht bereits Interesse seitens einer in der Nachbargemeinde ansässigen Schwimmschule.

Frau Spräner fragt nach der Barrierefreiheit der Anlage. Herr Becker bestätigt, dass diese zu 100 Prozent gewährleistet sei.

Herr Geismann erkundigt sich nach dem Flächenbedarf des Projekts. Laut Herrn Ortmanns beträgt dieser circa 1.000 m<sup>2</sup>.

Herr Pieper bewertet das Konzept als grundsätzlich interessant, weist jedoch darauf hin, dass es einer weiteren politischen Beratung bedarf. Zudem fragt er nach den Kosten sowie der Tiefe des Beckens. Es wird bestätigt, dass eine durchgehende Wassertiefe von 135 cm gegeben ist, jedoch eine Podestlösung existiert, die auch geringere Tiefen ermöglicht. Zudem wird klargestellt, dass bei den genannten Kosten noch die Mehrwertsteuer hinzuzurechnen ist.

Frau Spräner stellt eine Frage zur Lebensdauer des Schwimmbades. Hierzu wird erläutert, dass diese grundsätzlich hoch sei, jedoch stark von der Pflege abhängt. Für die technische Ausstattung wird eine Lebensdauer von rund 30 Jahren prognostiziert.

Frau Wellmann erkundigt sich nach der Heizungsart. Herr Ortmanns erklärt, dass die Wärmeversorgung über eine Luft-Wärme-Lösung erfolgen soll. Die Wärmeversorgung sei aber nicht Teil dieses Angebotes.

Bürgermeister Bergmann ergänzt, dass insbesondere die Personalkosten einen erheblichen Kostenfaktor beim Betrieb eines Schwimmbades darstellen, welcher in diesem Fall vermieden werden könne. Er weist zudem darauf hin, dass die Möglichkeit bestehe, eine geeignete Fläche für das Vorhaben im DRK-Quartier vorzuhalten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt die Erläuterungen zur Kenntnis.

<b>4</b>	<b>Bau des Feuerwehrgerätehauses Südkirchen, Im Holt Vorlage: 024/2025</b>
----------	--

Bürgermeister Bergmann leitet den Tagesordnungspunkt ein. Anschließend gibt Herr Lachmann einen Überblick über den aktuellen Stand der Planungen und stellt diese detailliert vor. Er weist darauf hin, dass die Kosten im Vergleich zur ursprünglichen Kalkulation gestiegen sind, jedoch durch Einsparmaßnahmen reduziert werden sollen. Zudem verweist er auf die bereits im Februar beschlossene Bauleitplanung.

Frau Spräner erkundigt sich nach der geplanten verkehrlichen Erschließung über den vorgesehenen Kreisverkehr und fragt, ob die dargestellten Kosten bereits die Errichtung des Kreisverkehrs beinhalten. Herr Lachmann erläutert, dass der Kreisverkehr derzeit nicht realisiert werde und die entsprechenden Kosten daher noch nicht berücksichtigt sind.

Anschließend fragt Frau Spräner, ob eine Ampelanlage vorgesehen sei. Die Verwaltung verneint dies und erklärt, dass in Abstimmung mit dem

Straßenbaulastträger das „Ascheberger Modell“ angewendet werde. Dabei handelt es sich um LED-Hinweisschilder, die im Bedarfsfall aktiviert werden.

Herr Pieper spricht der Verwaltung und der Projektgruppe seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Auch Herr Stierl lobt das Projekt. Gemeinsam mit Herrn Th. Quante regt er an, beim zukünftigen Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Capelle Synergieeffekte zu nutzen, um Kosten einzusparen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt den aktuellen Sachstand zur Realisierung des Feuerwehrgerätehauses Südkirchen zur Kenntnis.

<b>5</b>	<b>Planungsangelegenheiten - 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Capelle und Aufstellung des Bebauungsplanes "Woehr II"</b> <b>Vorlage: 006/2025/1</b>
----------	--

Bürgermeister Bergmann leitet den Tagesordnungspunkt ein und erläutert den bisherigen Verlauf der Planung. Im Anschluss stellt Herr Lachmann die Planungen im Detail vor.

Frau Spräner regt an, die Grundflächenzahl in zukünftigen Baugebieten auf 0,6 zu erhöhen. Herr Schlecht weist darauf hin, dass dies gemäß den Vorgaben der BauNVO nicht vorgesehen sei. Zudem erkundigt sie sich, ob angesichts der noch zahlreichen unbebauten Grundstücke in der Straße „Großer Kamp“ eine sofortige Entwicklung erforderlich sei. Bürgermeister Bergmann entgegnet, dass alle derzeit noch unbebauten Grundstücke bereits reserviert seien.

Herr Stierl lobt das Konzept und fragt nach dem Zeitpunkt der Realisierung des Spielplatzes im Baugebiet Woehr I. Herr Schlecht erläutert, dass die Umsetzung nach dem Abschluss des Straßenendausbaus erfolgen soll. Darüber hinaus erkundigt er sich, ob auch Flachdächer von Nebenanlagen begrünt werden müssen. Dies wird von Herrn Lachmann bejaht.

Herr Rath fragt, ob im Falle von Vermarktungsschwierigkeiten der zahlreichen Reihenhausgrundstücke eine alternative Bauweise zulässig wäre. Herr Schlecht erklärt, dass eine solche Änderung eine Anpassung des Bebauungsplans erfordern würde. Dies aber wahrscheinlich durch eine vereinfachte und dadurch zeitlich verkürzte Änderung möglich sei, ohne Änderung des Flächennutzungsplanes.

Weiterhin erkundigt sich Herr Rath, ob die im Plan eingezeichneten Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen seien. Herr Lachmann erläutert, dass die dargestellten Parkflächen lediglich als Gestaltungsvorschlag

zu verstehen sind. Die vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen sei jedoch verbindlich einzuhalten.

Herr Stüeken fragt, ob die bisherigen Vergaberichtlinien auch für dieses Baugebiet Anwendung finden. Bürgermeister Bergmann stellt klar, dass die bestehenden Richtlinien veraltet seien und einer Überarbeitung bedürften.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohr II“ die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 des Baugesetzbuches durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** 18:00:00 (J:N:E)

<b>6</b>	<b>Planungsangelegenheiten - 8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" im Ortsteil Nordkirchen</b> <b>Vorlage: 007/2025/1</b>
----------	--

Herr Schlecht stellt die Planung vor.

Herr Graudenz erkundigt sich nach dem Grund für die Beibehaltung der Schließung der alten „Rollschuhbahn“. Herr Lachmann erläutert, dass an dieser Stelle kein Durchgangsverkehr gewünscht sei.

Herr Th. Quante kritisiert, dass das vorgelegte Konzept nahezu identisch mit einer bereits vor 1,5 Jahren kritisch betrachteten Planung sei. Er bemängelt, dass das Konzept stark investorenorientiert sei und äußert Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Parkdecklösung. Zudem betont er, dass der Bauhof in keiner Weise eingeschränkt werden dürfe.

Herr Wannigmann fragt nach der Anzahl der geplanten Stellplätze und weist darauf hin, dass Parkplätze ansonsten auf umliegende Straßen ausweichen würden.

Frau Spräner lobt die autofreie Gestaltung des Wohngebietes, kritisiert jedoch die Gebäudehöhe entlang der Aspastraße. Herr Lachmann erklärt, dass die Verwaltung offen für eine Reduzierung der Höhe sei.

Herr Steinhoff spricht sich grundsätzlich positiv für das Konzept aus, hebt jedoch die Notwendigkeit von Kurzzeitparkplätzen hervor. Er betont, dass der Investor den Stellplatznachweis in jedem Fall erbringen müsse, unabhängig von der Lage der Stellplätze.

Herr Stüeken merkt an, dass das geplante Parkdeck für viele den kürzesten Weg zu einem Parkplatz darstellen würde.

Herr Rath hinterfragt, warum an diesem Standort eine gewerbliche Nutzung unmittelbar an eine Wohnnutzung angrenzen dürfe, obwohl dies an anderen Stellen im Gemeindegebiet nicht zulässig sei. Herr Schlecht entgegnet, dass es sich um ein nicht wesentlich störendes, also eingeschränktes Gewerbe handele.

Herr Pieper betont, dass die Entwicklung der Fläche grundsätzlich begrüßt werde. Jedoch müsse die Gebäudehöhe überprüft und die Geschossigkeit kritisch hinterfragt werden. Zudem hätte man sich alternative Konzepte gewünscht.

Herr Stierl spricht sich – mit Ausnahme der Gebäudehöhe – für das Konzept aus, insbesondere da es autofrei gestaltet werde.

Auch Frau Spräner unterstützt das Konzept grundsätzlich, sieht jedoch ebenfalls die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit kritisch.

Bürgermeister Bergmann und Herr Schlecht empfehlen, erneut das Gespräch mit dem Investor zu suchen und diesen zur nächsten Ausschusssitzung einzuladen. Nach weiteren politischen Diskussionen wird beschlossen, in der aktuellen Sitzung keinen Beschluss zu fassen. Das Projekt soll mit den vereinbarten Änderungen in der nächsten Ausschusssitzung erneut auf die Tagesordnung gesetzt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, in dem Planverfahren die öffentliche Auslegung der Planvorentwürfe nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** Kein Beschluss gefasst.

<b>7</b>	<b>Planungsangelegenheiten - 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Nordkirchen und Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ermener Straße"</b> <b>Vorlage: 023/2025</b>
----------	--

Bürgermeister Bergmann leitet in das Thema ein und verweist auf die Vorgeschichte des Projekts. Er erläutert, dass die betreffende Fläche auch für die vom Kreis geforderte Rettungsleitstelle erforderlich sei. Zudem bestehe seitens örtlicher Handwerksunternehmen Interesse, an diesem Standort zu expandieren.

Herr Stierl begrüßt die Planungen und erkundigt sich nach der vorgesehenen Erschließung. Bürgermeister Bergmann erklärt, dass diese unter anderem über den Kreisverkehr erfolgen soll.

Frau Spräner unterstützt ebenfalls die gewerbliche Entwicklung dieser Fläche.

Herr Pieper bittet darum, das Wohngebiet Große Feld/Lenhausenweg im Hinblick auf mögliche Emissionen in die Planungen einzubeziehen. Bürgermeister Bergmann bestätigt, dass dies berücksichtigt werde.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss der Gemeinde beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ermener Straße“.

Die Geltungsbereiche ergeben sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

**Abstimmungsergebnis:** 18:00:00 (J:N:E) Einstimmig (ohne H. Bergmann)

<b>8</b>	<b>Mitteilungen der Verwaltung</b>
----------	------------------------------------

Fehlanzeige

<b>9</b>	<b>Anfragen der Ausschussmitglieder</b>
----------	---

Frau Spräner erkundigt sich, ob für die Kaskampstraße bereits eine Beschilderung bestellt wurde. Herr Th. Quante fordert die Realisierung der noch fehlenden Markierungen. Eine ergänzende Beschilderung ist laut Aussagen der Verwaltung an dieser Stelle nicht notwendig. Die Markierungsarbeiten werden durch das Ordnungsamt beauftragt.

Herr Wannigmann weist auf einen abgestorbenen Baum an der Einfahrt zum Morrienweg hin, der dringend ausgetauscht werden müsse. Der gemeindeeigene Bauhof werde den Baum begutachten.

Herr Bomholt stellt fest, dass der Zebrastreifen vor der Volksbank nicht mehr sichtbar sei. Eine neue Markierung wurde durch das Ordnungsamt beauftragt.



Herr Pieper fragt, ob für die Rücknahme des Förderantrags zur Sanierung des alten Hallenbades ein Beschluss erforderlich sei. Bürgermeister Bergmann erläutert, dass dies zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht notwendig sei.

Ulrich Stüeken  
Vorsitzender

Daniel Schlecht  
Schriftführer