

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

über die Sitzung am 11.12.2025 des Ausschusses für Bauen und Planung der Gemeinde Nordkirchen

Beginn der Sitzung: 17:30 Uhr
Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Die folgenden Ausschussmitglieder sind anwesend:

Appel, Dirk	
Bolte, Rainer	
Bomholt, Michael	stellv. Vorsitzender
Cortner, Tobias	
Daldrup, Jan	
Graudenz, Bernd	
Kleineberg, Karl	
Lübbert, Christian	
Quante, Thomas	Vorsitzender
Rath, Christoph	
Spelsberg, Bernd	
Spräner, Uta	
Sprung, Carsten	
Stattmann, Sandra	
Stein, Martin	
Stierl, Gereon	
Tepper, Heinz-Josef	
Weiner, Stefan	
Wellmann, Maria	
Wöstefeld, Thomas	

Von der Verwaltung sind anwesend:

Lachmann, Manuel	
Schlecht, Daniel	Schriftführer

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Bestellung eines Schriftführers und seines Vertreters für die Ausschusssitzungen
Vorlage: 117/2025
- 2 Verpflichtung und Einführung der in den Ausschuss gewählten sachkundigen Bürger/-innen und ihre Stellvertreter/-innen
Vorlage: 128/2025
- 3 Fragestunde für die Einwohner
- 4 Anträge zur Tagesordnung
- 5 Planungsangelegenheiten - 2. Änderung des Bebauungsplanes "Plasch", Ortsteil Nordkirchen
Vorlage: 131/2025
- 6 Planungsangelegenheiten - 8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" im Ortsteil Nordkirchen
Vorlage: 132/2025
- 7 Planungsangelegenheiten - 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Capelle und Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohr II"
Vorlage: 126/2025
- 8 Antrag auf Fördermittel zur Errichtung eines Ersatzneubaus des Umkleidegebäudes für die Sporthalle "Am Gorbach"
Vorlage: 133/2025
- 9 Mitteilungen der Verwaltung
- 10 Anfragen der Ausschussmitglieder

Nicht öffentliche Sitzung

- 11 Planungsangelegenheiten -
Vorlage: 112/2025
- 12 Mitteilungen über erteilte Einvernehmen im Baugenehmigungsverfahren/
Vorlage: 118/2025
- 13 Mitteilungen über erteilte Aufträge
Vorlage: 119/2025

- 14 Mitteilungen der Verwaltung
- 15 Anfragen der Ausschussmitglieder

1	Bestellung eines Schriftführers und seines Vertreters für die Ausschusssitzungen Vorlage: 117/2025
----------	---

Beschlussvorschlag

Für die Dauer der Wahlperiode wird

- Herr Daniel Schlecht zum Schriftführer und
- Herr Sven Kötters zum stellvertretenden Schriftführer

gewählt.

Abstimmungsergebnis: 20:00:00 (J:N:E)

2	Verpflichtung und Einführung der in den Ausschuss gewählten sachkundigen Bürger/-innen und ihre Stellvertreter/-innen Vorlage: 128/2025
----------	--

Alle anwesenden sachkundigen Bürger wurden vereidigt.

3	Fragestunde für die Einwohner
----------	--------------------------------------

Keine.

4	Anträge zur Tagesordnung
----------	---------------------------------

Keine.

5	Planungsangelegenheiten - 2. Änderung des Bebauungsplanes "Plasch", Ortsteil Nordkirchen Vorlage: 131/2025
----------	---

Herr Lachmann führt in den Tagesordnungspunkt ein und legt die wesentlichen Aspekte der Sitzungsvorlage dar.

In der anschließenden Diskussion regt Frau Spräner an, künftige Vorlagen – für neue Sachkundige Bürger – mit detaillierteren Informationen zum Gesamtprojekt „Wohnen Mittendrin“ zu versehen. Herr Lachmann sagt zu, entsprechende Präzisierungen zur kommenden Ratssitzung nachzureichen.

Des Weiteren bittet Frau Spräner um Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem anliegenden Schulverkehr. Herr Lachmann verweist diesbezüglich auf das anstehende Bauleitplanverfahren, in dessen Rahmen eine Beteiligung des zuständigen Kreises Coesfeld erfolge.

Auf die aus dem Gremium gestellte Frage nach der Stellplatzkapazität erläutert Herr Schlecht, dass der Stellplatznachweis gemäß den geltenden Anforderungen zwingend zu erbringen sei. Herr Wöstefeld äußert sich im Anschluss befürwortend zur geplanten Ringstraßenlösung.

Herr Kleineberg bringt die Anregung ein, in Sitzungsvorlagen künftig explizit die Anzahl der durch neue Planungen geschaffenen Wohneinheiten auszuweisen.

Kritisch merkt Herr Stein an, dass die Fertigstellung des Projekts ursprünglich bereits für das Jahr 2023 vorgesehen war. Er stellt zur Diskussion, ob künftig verbindliche Fristen für die Baufertigstellung vertraglich fixiert und deren Einhaltung durchgesetzt werden können. Herr Lachmann erläutert hierzu, dass eine solche Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags möglich sei.

Bezüglich der Erschließungssituation erkundigt sich Frau Wellmann nach dem Status der künftigen Straße. Herr Lachmann bestätigt, dass diese im Eigentum der Gemeinde verbleibe. Auf die weitere Nachfrage von Frau Wellmann, ob die Gemeinde bei den bisherigen Erschließungskosten in Vorleistung getreten sei, stellt Herr Lachmann klar, dass vertraglich Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers geregelt seien.

Herr Stierl bittet um Auskunft zu den konkreten Wohnvorhaben und betont die Notwendigkeit der Schaffung von Mietwohnraum. Herr Lachmann gibt hierzu erste Erläuterungen und verweist auf weiterführende Informationen, die zur Ratssitzung vorgelegt würden. Ergänzend unterstreicht Frau Spräner im weiteren Verlauf, dass neben Mietwohnungen auch der Bedarf an Eigentumswohnungen in Nordkirchen zu berücksichtigen sei.

Herr Appel erfragt, ob Änderungen an der Kanalisation und Erschließung erforderlich werden. Dies wird von Herrn Lachmann bejaht; die Umsetzung obliege jedoch dem Vorhabenträger. Auf Nachfrage von Herrn Tepper bestätigte Herr Lachmann zudem, dass eine spätere Erschließung der nördlich angrenzenden Brachfläche möglich sei.

Abschließend äußern sich Herr Lübbert und Herr Quante zustimmend zum Vorhaben und bewerteten die vorliegende Änderung als sinnvoll.

Beschluss:

1. Der Ausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“.

2. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 20:00:00 (J:N:E)

6	Planungsangelegenheiten - 8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" im Ortsteil Nordkirchen Vorlage: 132/2025
----------	--

Herr Lachmann führt in den Tagesordnungspunkt ein. Er verweist auf den Abwägungsvorgang der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Hervorgehoben wird dabei die Einwendung eines benachbarten Anwohners. Herr Lachmann berichtet, dass nach einem Ortstermin und dem Austausch zwischen Verwaltung und Anwohner eine Planänderung vorgenommen wurde: Das geplante Parkdeck wird an den Standort Ecke Lüdinghauser Straße verlegt. Des Weiteren erläutert die Verwaltung die neu definierten und den Baufeldern eindeutig zugeordneten Bezugshöhen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwägungsvorschläge entsprechend dieser Änderungen bis zur kommenden Ratssitzung aktualisiert und ergänzt werden.

Herr Lübbert bittet um die Vorlage einer 3D-Visualisierung, um die Wirkung der Gebäudehöhen im Straßenraum beurteilen zu können. Herr Lachmann entgegnet, dass sich die Planung an der Bebauung der gegenüberliegenden Seite der Lüdinghauser Straße orientiert.

Ergänzend teilt Herr Jürgen Bungert mit, dass er Rücksprache mit der Kinderheilstätte gehalten hat, um einen etwaigen Bedarf an der Anmietung von Stellplätzen zu prüfen. Er nimmt Bezug auf die Rückmeldung der Kinderheilstätte, wonach kein Bedarf bestehe.

Auf die Nachfrage von Herrn Kleineberg bezüglich der Anzahl der entstehenden Wohneinheiten erläutert Herr Lachmann unter Verweis auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, in welchem die exakte Anzahl der Wohnungen nicht festgeschrieben ist.

Herr Wöstefeld regt an, für die Lüdinghauser Straße Parkregelungen zu schaffen und dieses Thema im Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Tourismus, Umwelt und gemeindliche Entwicklung (WETUGA) vertiefend zu behandeln. Herr Lachmann erläutert, dass Festsetzungen zur Stellplatzanzahl auch im Bebauungsplan getroffen werden können und sagt die Einarbeitung bis zur kommenden Ratssitzung zu. Herr Rath bekräftigt diesen Aspekt und beantragt, die Festsetzung zum Stellplatznachweis explizit in den Beschlussvorschlag aufzunehmen.

Herr Stein erkundigt sich nach dem Bearbeitungsstand der offenen Fragen in der Abwägungstabelle. Herr Schlecht sichert zu, dass die Tabelle zur Ratssitzung in aktualisierter Form vorgelegt wird.

Im weiteren Verlauf der Diskussion erkundigt sich Frau Spräner nach der Option eines städtebaulichen Vertrags. Zudem hinterfragt sie die Notwendigkeit der aktuellen Geländehöhe und schlägt einen Bodenabtrag vor. Herr Lachmann legt dar, dass ein Abtrag des Geländes aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar ist, die Aufstellung eines städtebaulichen Vertrags jedoch als denkbare Option betrachtet wird.

Herr Stierl äußert seine Zustimmung zum Vorhaben. Er schließt sich jedoch der Forderung der UWG-Fraktion nach einer Visualisierung der Situation an der Lüdinghauser Straße an und befürwortet ebenfalls den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags. Er merkt zudem an, dass die Erstellung eines Parkraumkonzepts ganzheitlich betrachtet und nicht an Einzelprojekten festgemacht werden sollte.

Bezüglich der technischen Details bittet Herr Appel um weitere Informationen zu den Bezugshöhen, welche durch Herrn Schlecht erläutert werden. Herr Appel schlägt daraufhin vor, die Gebäudehöhen in den Gebieten GE1 und GE2 auf 57 m über NHN abzusenken. Herr Bungert ergänzt hierzu, dass aufgrund des fehlenden Bedarfs der Kinderheilstätte kein Parkdeck erforderlich sei und somit die maximale Höhe nicht ausgeschöpft werden müsse.

Herr Lübbert erklärt für die UWG, dass die Fraktion das Projekt in der vorliegenden Form ablehnen werde.

Herr Sprung fordert, dass die Aspastraße weiterhin keine Durchfahrtsmöglichkeit bieten dürfe. Herr Schlecht bestätigt, dass dies in der Planung so vorgesehen sei. Auf Nachfrage von Herrn Tepper zur Erschließung der „Taubenhalle“ erläutert Herr Lachmann, dass die Anfahrt künftig über das Gelände des Bauhofs erfolgt.

Abschließend spricht sich Frau Spräner nachdrücklich für das Projekt und den Investor aus; sie lobt insbesondere den konstruktiven Dialog zwischen dem Investor und der Nachbarschaft.

Beschluss:

1. Der Ausschuss beschließt zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen entsprechend der beiliegenden Abwägungstabelle.
2. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Absatz 2 des BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

3. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung den Stellplatznachweis aus dem Bebauungsplan „Woehr II“ als textliche Festsetzung in den Plan mitaufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 15:00:04 (J:N:E)

Frau Wellmann war zur Abstimmung nicht anwesend.

7	Planungsangelegenheiten - 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Capelle und Aufstellung des Bebauungsplanes "Woehr II" Vorlage: 126/2025
----------	--

Herr Schlecht stellt die vorgenommenen Änderungen an der Planung vor und erläutert die Details der Vorlage.

Herr Stierl signalisiert seine grundsätzliche Zustimmung zum Projekt. Er verbindet dies jedoch mit der Forderung, in definierten Teilbereichen planungsrechtlich ausschließlich die Errichtung von Reihenhäusern zuzulassen. Herr Rath erklärt für die CDU-Fraktion, dass die Festsetzung von Reihenhäusern im südlichen Planbereich befürwortet wird. Frau Spräner schließt sich diesem Vorschlag uneingeschränkt an.

Auf die Nachfrage von Herrn Sprung, ob entsprechende Regularien bestehen, die eine Bevorzugung von Reihenhäusern an dieser Stelle ermöglichen, bestätigt Herr Lachmann die rechtliche Machbarkeit. Er verweist darauf, dass die konkrete Festlegung hierzu im Haupt- und Finanzausschuss (HFA) erfolgen soll. Herr Lübbert stellt daraufhin klar, dass auch er dem Beschlussvorschlag unter der Prämisse zustimmt, dass im südlichen Geltungsbereich ausschließlich Reihenhäuser festgesetzt werden.

Im weiteren Verlauf regt Herr Appel eine Verschiebung des Baufeldes an, um die Anlage von Stellplätzen im vorderen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Herr Schlecht erläutert hierzu, dass die Anordnung des Baufeldes in der vorliegenden Form bewusst gewählt ist, um die Unterbringung der Stellplätze im hinteren Bereich ("Hinterhof") zu gewährleisten.

Herr Quante erkundigt sich nach der künftigen Unterhaltungslast für den öffentlichen Grüngürtel. Herr Lachmann legt dar, dass es im Interesse der Gemeinde liegt, die Pflegeverpflichtung künftig auf die Anlieger zu übertragen. Die Verwaltung arbeite derzeit an einer entsprechenden Lösung. Herr Quante äußert sich zustimmend zu diesem Vorgehen.

Bezüglich des Stichweges in östlicher Richtung bittet Herr Tepper um Erläuterung der Funktion. Herr Lachmann erklärt, dass dieser als Vorhaltung für die potenzielle Erschließung weiterer Bauflächen dient. Ergänzend weist Herr Schlecht darauf hin, dass die Wegeverbindung zudem die Erreichbarkeit für Maßnahmen der Grünpflege sicherstellt.

Abschließend bringen Herr Stierl und Frau Statmann die Anregung ein, die Anwohner an der Pflege des Grünstreifens auch finanziell zu beteiligen.

Beschluss:

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung in den Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohr II“, in welchem noch im südlichen Bereich ausschließlich Reihenhausbau festgesetzt werden soll, die öffentliche Auslegung der Planentwürfe nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 20:00:00 (J:N:E)

8	Antrag auf Fördermittel zur Errichtung eines Ersatzneubaus des Umkleidegebäudes für die Sporthalle "Am Gorbach" Vorlage: 133/2025
---	--

Ein Großteil der Ausschussmitglieder besichtigt vor Beginn der Sitzung das Gebäude. In der Sitzung erläutert Herr Lachmann erneut die Problematik der starken Rissbildung und die daraus resultierenden Folgen für die Nutzung und Sicherheit. Er benennt zudem die mutmaßlichen Ursachen für die Entstehung der Schäden.

Abschließend stellt Herr Lachmann fest, dass das Gebäude nicht mehr sanierungsfähig ist und zwingend ersetzt werden muss. Er stellt die in den Beschlussvorschlägen enthaltenen zwei Varianten kurz vor und erläutert, dass erst nach der Förderzusage eine Entscheidung über die Bauart getroffen werden soll. Zunächst gehe es lediglich um die Sicherung der Fördermittel.

Herr Kleineberg erklärt, dass das Gebäude in jedem Fall abgerissen und neu errichtet werden muss.

Herr Quante gibt zu bedenken, dass ein Baubeschluss üblicherweise erst gefasst wird, wenn die konkreten Kosten bekannt sind. Herr Wöstefeld betont die Notwendigkeit einer schnellen Entscheidung am heutigen Tag. Er erachtet den Beschluss zu den Förderanträgen zum jetzigen Zeitpunkt als sinnvoll. Die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Bauweisen müssen im weiteren Verlauf erläutert werden. Herr Tepper fügt hinzu, dass die Fördermittel möglichst vollumfänglich ausgenutzt werden sollen.

Es wird festgelegt, dass die Kostenschätzung vollumfänglich, also inklusive Innenausstattung und Außenanlagen, zu erfolgen hat.

Frau Spräner erkundigt sich nach den Folgen, falls keine zeitnahe Lösung gefunden wird. Herr Lachmann antwortet, dass die Schule die Situation

derzeit sehr gut mitträgt; teilweise ziehen sich die Schüler in den Klassenräumen um. Er stellt jedoch klar, dass dies keine langfristige Lösung ist. Die Verwaltung holt aktuell Angebote für Übergangslösungen, wie die Aufstellung von Containern, ein.

Herr Wöstefeld fragt, ob der Abbruch Teil der Förderkulisse ist. Falls dies nicht der Fall ist, schlägt er einen vorzeitigen Abriss vor, um an dieser Stelle Container aufzustellen. Herr Lachmann erklärt hierzu, dass ein sofortiger Komplettabriss nicht möglich ist, da Teile des Gebäudes noch die Geräteräume der angrenzenden Sporthalle beherbergen.

Beschluss 1:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen billigt den Förderantrag zur Errichtung eines neuen Umkleidegebäudes für die Sporthalle der Johann-Conrad-Schlaun Schule über das Förderprogramm „progress.nrw – Programmbereich Energieeffiziente Modulschulen“. Bei einem Bewilligungsbescheid werden die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt.

Beschluss 2:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen billigt die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren beim Förderprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ für einen energetischen Ersatzneubau des Umkleidegebäudes der Sporthalle „Am Gorbach“.

Abstimmungsergebnis: 20:00:00 (J:N:E)

9	Mitteilungen der Verwaltung
---	------------------------------------

Umgestaltung der Straße „Wiemanns Holt“

Herr Lachmann stellt die Planungen zur Umgestaltung der Straße „Wiemanns Holt“ vor und erklärt, dass seitens der Verwaltung beabsichtigt ist, nun in die Umsetzung zu gehen. In der anschließenden Aussprache wird insbesondere die Anzahl der in der Planung ausgewiesenen Stellplätze diskutiert. Auf Nachfrage von Herrn Graudenz beziffert Herr Lachmann die Kosten der Maßnahme auf voraussichtlich 50.000 EUR bis 80.000 EUR. Herr Rath stellt klar, dass es sich bei dem vorliegenden Plan um eine notwendige Korrektur einer früheren Planung handelt. Er versichert, dass mit Straßenplanungen zukünftig sensibler umgegangen wird. Ergänzend erläutert Herr Lachmann das Ziel, dass künftig bereits zum Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung der Straßenendausbau feststehen soll.

Frau Wellmann wirft die Frage auf, ob eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, da die dort festgesetzte Anzahl an Bäumen baulich nicht vollständig realisiert werden kann. Herr Schlecht verweist hierzu auf die Aussage eines beratenden Juristen, wonach eine Änderung nicht notwendig sei. Herr Kleineberg vertritt diesbezüglich eine gegenteilige Rechtsauffassung.

Nach weiterer Diskussion verständigt sich der Ausschuss darauf, dass die Verwaltung die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung erneut juristisch prüfen lässt. Das Thema wird nach Vorliegen des Ergebnisses wieder zur Beratung in den Ausschuss eingebracht.

10	Anfragen der Ausschussmitglieder
-----------	---

1. Hinweise an Grundstückskäufer
Frau Spräner regt an, künftigen Grundstückskäufern Hinweise zur ökologischen Gestaltung der Außenflächen an die Hand zu geben. Die Verwaltung sagt zu, diese Anregung an die Klimaschutzmanagerin weiterzuleiten.
2. Zulässigkeit Kaminöfen
Des Weiteren erkundigt sich Frau Spräner, ob im geplanten Baugebiet „Wohr II“ – analog zum Verfahren im Baugebiet „Rosenstraße-Nord“ – unterschiedliche Regelungen für Kirchengrundstücke und Gemeindegrundstücke bzgl. der Zulässigkeit von Kaminöfen möglich sind. Herr Lachmann erklärt, dass dieser Aspekt in den nächsten Schritten nach den Bauleitplanverfahren erörtert wird.
3. Friedhofsangelegenheiten
Herr Tepper regt die Installation eines zweiten Hundekotbehälters am Friedhof an. Herr Lachmann verweist darauf, dass die Thematik der Hundekotbehälter grundsätzlich in einer der kommenden Ausschusssitzungen behandelt wird.
 - 3.1 Herr Quante bittet um die Verlegung weiterer Gehwegplatten auf dem Weg zu den Urnengräbern auf dem Friedhof Südkirchen, um die Begehrbarkeit zu verbessern.
4. Verkehrssituation Volksbank
Frau Spräner regt an, den Wegfall des Zebrastreifens im Bereich der Volksbank an die Grundschule zu kommunizieren. Herr Lachmann erläutert hierzu, dass dies bereits Gegenstand der Beratungen im vergangenen Schulausschuss war.

Thomas Quante
Vorsitzender

Daniel Schlecht
Schriftführer