

Niederschrift

über die Sitzung am 23.06.2016 des Ausschusses für Bauen und Planung der Gemeinde Nordkirchen

Beginn der Sitzung: 17:30 Uhr
Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

Die folgenden Ausschussmitglieder sind anwesend:

Gornas, Thomas
Janke, Wilfried
Kruse, Richard
Lübbert, Christian
Pieper, Markus
Quante, Clemens
Quante, Thomas
Rath, Christoph
Spelsberg, Bernd
Spräner, Uta
Steinhoff, Lothar
Stierl, Gereon
Tepper, Heinz-Josef
Theis, Heiko
Wannigmann, Ulrich
Wellmann, Maria

Ausschussvorsitzender
ab TOP 3

Von der Verwaltung sind anwesend:

Baier, Michael
Bergmann, Dietmar
Klaas, Josef

Schriftführer

Gäste:

Heiermann, Wilhelm
Schöneweiß, Jörg
Buhl, Thomas

Vertreter der Eigentümergemeinschaft
des Grundstückes Unterstraße 25
Architekt vom Architekturbüro
Görtz Schoeneweiß, Dortmund
Architekt und Investor

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Fragestunde für die Einwohner
- 2 Anträge zur Tagesordnung
- 3 Planungsangelegenheiten
5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp", Ortsteil Südkirchen
Vorlage: 059/2016
- 4 Planungsangelegenheiten
WohnZukunft Südkirchen
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Eichendorffstraße
Vorlage: 061/2016
- 5 Planungsangelegenheiten
3. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlenstraße-Süd", Ortsteil Nordkirchen
Vorlage: 065/2016
- 6 Planungsangelegenheiten
3. Änderung des Bebauungsplanes "Lüdinghauser-Straße-West", Ortsteil Nordkirchen
Vorlage: 067/2016
- 7 Planungsangelegenheiten
1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Wilhelm-Raiffeisen-Straße", Ortsteil Südkirchen
Vorlage: 060/2016
- 8 Mitteilungen der Verwaltung
- 9 Anfragen der Ausschussmitglieder

Nicht öffentliche Sitzung

- 10 Auftragsvergaben - Erstellung eines Regenrückhaltebeckens am Capeller Bach im Ortsteil Capelle
Vorlage: 062/2016
- 11 Auftragsvergabe über den Bau einer Querungshilfe in der Landesstraße 810 - Münsterstraße/Capeller Straße
Vorlage: 068/2016
- 12 Auftragsvergaben - Kanalisations- und Straßenbauarbeiten für das Gewerbegebiet "Zur Kläranlage"
Vorlage: 076/2016
- 13 Auftragsvergabe zum Bau eines Wirtschaftsweges in Capelle
Vorlage: 077/2016
- 14 Mitteilung über erteilte Einvernehmen im Baugenehmigungsverfahren/Genehmigungsfreistellung nach § 67 BauO NRW
Vorlage: 066/2016
- 15 Mitteilungen der Verwaltung
- 16 Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Lübbert eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht zur heutigen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Planung eingeladen wurde und der Ausschuss somit beschlussfähig ist.

1	Fragestunde für die Einwohner
----------	--------------------------------------

Es werden keine Fragen seitens der Bürgerschaft gestellt.

2	Anträge zur Tagesordnung
----------	---------------------------------

Keine.

3	Planungsangelegenheiten 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp", Ortsteil Südkirchen Vorlage: 059/2016
----------	---

Herr Bergmann leitet ein, dass in Südkirchen im Rahmen des Regionale 2016-Projektes „WohnZukunft Südkirchen“ bereits das Büro BASTA tätig geworden ist. Es ist Anlaufpunkt z.B. für Überlegungen von Umbauten in Bestandsgebäuden, An- und Neubauten auf bereits bebauten Grundstücken.

Ein weiterer Ansatz im Rahmen dieser Überlegungen ist eine sinnvolle Nachverdichtung in Form von barrierefreien Wohnungen. Diesem Ansatz ist Herr Heiermann, als Vertreter der Eigentümergemeinschaft, auf seinem Grundstück Unterstraße 25, in zentraler Lag von Südkirchen nachgegangen.

Herr Heiermann erläutert, dass erfreulicherweise mit dem Caritas-Verband ein Mietvertrag für das Bestandsgebäude Unterstraße 25 geschlossen werden konnte. Die Caritas wird hier im Rahmen einer Tagespflege Räume für die Betreuung von Pflegebedürftigen aller Altersstufen anmieten und nutzen.

Herr Heiermann stellt anhand einer Präsentation eine denkbare Bebauung des Grundstückes im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Unterstraße 25 vor.

Herr Schönweiß, als beauftragter Architekt, stellt die Detailplanung der geplanten Gebäude vor. Er erklärt, dass die Gebäude als sog. „Keimzelle“ für neues und barrierefreies Wohnen in Südkirchen angesehen werden sollen. Auf keinen Fall verfolge man das Ziel, sich von der Örtlichkeit und der Nachbarschaft abzuschotten. Es soll eine offene und transparente Begegnungsfläche für „Jung und Alt“ entstehen.

Durch die Neubebauung werde nur ca. 1/5 des Gesamtgrundstückes bebaut und versiegelt. Die Größe der Wohnungen soll zwischen 60-80 m² variieren. Notwendige Stellplätze werden hauptsächlich an der Unterstraße entstehen, weitere Stellplätze entstehen am Ahornweg.

Das genaue Betriebskonzept der Anlage und auch das konkrete Bauprogramm sind noch zu erarbeiten.

Nach der Präsentation begeben sich die Anwesenden auf das Grundstück „Unterstraße 25“, um sich die Örtlichkeit zu vergegenwärtigen.

Herr T. Quante erklärt, dass die CDU-Fraktion keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Unterstraße 25“ habe. Die Planung ist wichtig für Südkirchen. Bedenken gebe es aber bei der Massivität der Gebäude. Es handele sich bei der vorliegenden Planung um zwei Gebäude, die eine Länge von etwa 40 Meter aufweisen bei gleichzeitiger Höhe von 9-11 Meter. Diese Massivität halte man für nachbarschaftlich schwierig.

Herr Rath wirft ein, dass die neu geplanten Gebäude rote Klinkerbauten seien. Das Bestandsgebäude ist jedoch weiß. Er gibt zu bedenken, dass das Zulassen von weißen Putzanteilen einen weichen Übergang von Bestand zu Neubau darstellen könnte.

Herr Theis für die Gruppe Nordkirchen kann den Ausführungen von Herrn T. Quante nur beipflichten. Die Massivität der neu geplanten Gebäude könnte durch einen Versatz in den Gebäuden verringert werden.

Herr Schöneweiß entgegnet, dass der Versatz oft als Lösung vorgeschlagen werde. Seiner Ansicht nach habe dies jedoch keine großen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude.

Herr Heiermann und Herr Schöneweiß nehmen die Anregungen zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 des BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ im Ortsteil Südkirchen.

Abstimmungsergebnis: 16:00:00 (J:N:E)

4	Planungsangelegenheiten WohnZukunft Südkirchen Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Eichendorffstraße Vorlage: 061/2016
----------	--

Herr Bergmann erklärt, dass es sich hier um einen weiteren Teil einer Nachverdichtungs-Planung handele. Die Verwaltung und das Quartiersbüro haben im Vorfeld bereits Gespräche mit den Nachbarn geführt. Grundsätzlich erklären sich die Nachbarn mit der Überplanung ihrer Grundstücke einverstanden.

Herr Klaas stellt eine mögliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der westlichen Grundstücke an der Eichendorffstraße im Abschnitt zwischen der Unterstraße und dem Fußweg vor. Im Zuge dessen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der genau diese Nachverdichtungsmöglichkeiten übernimmt und gleichzeitig auch reglementiert.

Herr Theis leitet ein, dass das Quartiersbüro zunächst einen großen Mehrwert für den Ortsteil Südkirchen habe. Darüber hinaus seien die hier vorgestellten Planungen sinnvoll und aus Sicht der Gruppe nur zu unterstützen.

Frau Wellmann fragt nach, wie die Verwaltung zu der Abgrenzung des Geltungsbereiches gekommen sei. Aus ihrer Sicht wären einige andere Grundstücke in unmittelbarer Nähe durchaus geeignet, in den Bebauungsplan ebenfalls aufgenommen zu werden.

Herr Klaas erklärt, dass die Verwaltung sicherlich einen größeren Kreis bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches hätte ziehen können. Aus gemeindlicher Sicht ist dies ein „Pilot-Projekt“, welches erstmal exemplarisch durchgeführt werden soll mit einer überschaubaren Zahl von Beteiligten.

Auf die Frage von Herrn Rath, ob der Bebauungsplan dann ein großes Baufeld oder zwei kleinere Baufelder, also im vorderen Bestandsbereich und im hinteren Grundstücksbereich, darstellen wird, erklärt Herr Klaas, dass zwei überbaubare Flächen geplant seien.

Herr C. Quante ergänzt, dass jeder Grundstückseigentümer froh sein könne, wenn die Gemeinde eine solche Planung durchführe. Es könne dadurch eine Wertsteigerung des Grundstückes hervorgerufen werden.

Beschlussvorschlag

1. Die Überlegungen zur Nachverdichtung und zu Umbaumöglichkeiten von Gebäuden an der Eichendorffstraße werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Rat der Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Eichendorffstraße-West“ für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich.

Abstimmungsergebnis: 16:00:00 (J:N:E)

5	Planungsangelegenheiten 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlenstraße-Süd", Ortsteil Nordkirchen Vorlage: 065/2016
----------	---

Herr Klaas stellt den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vor. Es habe hier Änderungen hinsichtlich des Lärmschutzes gegeben. Das angefertigte Lärmschutzgutachten kam zu einer neuen Reglementierung der Lärmpegel vor allem im Bereich der ehem. Gaststätte Haus Westermann. Des Weiteren soll die Grundflächenzahl in wesentlichen Teilen des Grundstückes auf 0,8 und nur dort auf 1,0 festgesetzt werden, wo die Gemeinde Teileigentum für die Postagentur sowie das Tourismusbüro erwerben möchte..

Herr Buhl stellt seine überarbeiteten Gebäudeplanungen vor, die wegen der Verlagerung des Tourismusbüros in den nördlichen Gebäudeteil und wegen der Flächenansprüche der Wohngruppen nicht ohne ein verbindendes Gebäudeteil auskommt. Er bietet an, im südlichen Gebäudeteil weiterhin Geschäftsflächen vorzusehen, ohne bisher einen konkreten Nutzer zu erkennen.

Herr Theis stellt fest, dass die hier vorgestellte Planung von Herrn Buhl nicht mit der im Frühjahr beschlossenen Planung übereinstimme. Im Frühjahr habe sich der Ausschuss für Bauen und Planung mehrheitlich für zwei separate Gebäude mit einem zentralen Begegnungsplatz entschieden. Die heute vorgestellten Planungen stellen eine Riegelbebauung dar, weil die ursprünglich zwei geplanten Gebäude nun durch ein Verbindungsgebäude zusammengefügt wurden.

Herr Bergmann erklärt, dass die Tourismuszentrale zunächst im südöstlichen Bereich des Grundstückes geplant gewesen sei. Man habe aber in Anbetracht der Zentralität überlegt, die Tourismuszentrale im Bereich des alten Giebels des Hauses Westermann einrichten zu lassen. Es handle sich hierbei um die zentralste Stelle des Ortes. Da bisher keine konkreten Gespräche geschweige denn Verträge mit anderen Gewerbetreibenden geschlossen wurden, bestünde dann die Möglichkeit, dass aus den dort vormalig geplanten Einzelhandelsflächen Wohnungen entstehen könnten. An dieser zentralen Stelle halte man Wohnen für bedenklich. Aus diesem Grund wurde der Bereich überplant. Gleichzeitig musste dem Flächenbedarf der Caritas-Wohngruppe gerecht werden, die Flächen im Erdgeschoss erhalten müssen. Dadurch mussten weitere Flächen im Erdgeschoss geschaffen werden, die nun hier als Verbindungstrakt dargestellt sind.

Herr T. Quante kann den Einwänden von Herrn Theis nur zustimmen. Die hier vorgestellte Planung weicht von der ursprünglichen Planung ab. Die CDU-Fraktion werde daher dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

Herr Buhl erklärt, dass die Planung in den Grundzügen weiterhin mit der beschlossenen Planung im Frühjahr übereinstimmt.

Herr Stierl weist darauf hin, dass die Wirtschaftlichkeit des oder der Gebäude sowohl für den Investor als auch der Gemeinde ein wichtiger Faktor sei. Es gebe keine weiteren Alternativen, sofern daran festgehalten werde, die Tourismuszentrale im nördlich angelegten Gebäudeteil einzurichten.

Herr Klaas bittet um Zurückhaltung bei Art und Umfang der Vorgaben, die hier gemacht werden sollen. Die Gemeinde Nordkirchen ist nicht Investor, sondern Eigentümer des Grundstückes. Der Investor plant insgesamt 4 Millionen Euro für diese Investition in die Hand zu nehmen. Daher sei es vorrangig an ihm, die Inhalte des Hauses und seine Gestaltung im Rahmen der Regeln des Bebauungsplanes festzulegen.

Frau Spräner erklärt, dass es sich bei diesem Tagesordnungspunkt, um den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes handle. Ein Beschluss über den Gebäudekomplex bzw. den Verkauf des Grundstückes an den Investor stehe hier nicht zur Debatte und ist auch nicht direkter Inhalt dieses Tagesordnungspunktes.

Herr T. Quante erläutert, dass man dem ganzen Interessenbekundungsverfahren vor 3 Jahren nicht zugestimmt hätte, wenn nun dabei herauskomme, dass der Ausschuss und der Rat kein Mitbestimmungsrecht bei den Planungen habe.

Herr Theis ergänzt hierzu, dass einem Verkauf in Gänze überhaupt nicht zugestimmt werden kann, da es sich bei den hier vorgestellten Planungen nicht mehr um die im Frühjahr beschlossene Planung (Variante A) handelt.

Herr Bergmann antwortet, dass sich der Ausschuss, der Rat und die Verwaltung seit nunmehr 3 Jahren in einem Prozess befinden, in dem über eine sinnvolle Nachnutzung der Grundstücke Schloßstraße 5 und 7 diskutiert wird. Herr Buhl ist seit 2 Jahren der zur Verfügung stehende Investor mit dem oft und breit gesprochen wurde. Nun sind die Verhandlungen zwischen Caritas und Herrn Buhl und der Gemeinde und Herrn Buhl soweit fortgeschritten, dass Fördermittel dieses Jahr noch abgerufen werden können, z.B. für die Einrichtung der Tourismuszentrale i.H.v. bis zu 250.000 €. Es stehen weitere öffentliche Mittel für die Wohngruppen der Caritas bereit. Das seien alle Punkte, die jetzt zeitlich zu berücksichtigen seien.

Herr Bergmann stellt klar, dass Herr Buhl sich bisher über die Maßen kooperativ und offen verhalten habe und viele Vorschläge seitens der Bürgerschaft und der Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder mit aufgenommen habe.

Herr T. Quante bittet um eine zehnmündige Sitzungspause.

Herr Lübbert stimmt dem zu.

Nach zehnmündiger Sitzungsunterbrechung erklärt Herr T. Quante, dass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden soll. Darüber hinaus bittet man darum, dass sich der Investor wieder an Variante A orientieren soll.

Herr Theis sieht ein, dass unter wirtschaftlichen und zeitlichen Gesichtspunkten eine weitere Änderung kaum noch sinnvoll und umsetzbar sei.

Herr Stierl bittet darum, den Beschlussvorschlag noch zu ergänzen.

Nach kurzer Beratung wird seinem Vorschlag gefolgt und der Beschlussvorschlag ergänzt.

Des Weiteren verständigt man sich darauf, dass unter Berücksichtigung einzuhaltender Fördermöglichkeiten und einhergehenden Fristen eine Sondersitzung einberufen werden kann.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt im Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenstraße-Süd“, Ortsteil Nordkirchen, für den Bereich des „Hauses Westermann“ die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan nach § 3 II BauGB und die entsprechende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 II BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die nächste Sitzung des Ausschusses für Bauen und Planung eine Ausbau- und Gestaltungsplanung für die Grundstücke „Haus Westermann“ und „Haus Wisman“ vorzulegen, die Bestandteil des noch abzuschließenden Kaufvertrages werden soll.

Abstimmungsergebnis: 16:00:00 (J:N:E)

6	Planungsangelegenheiten 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lüdinghauser-Straße-West", Ortsteil Nordkirchen Vorlage: 067/2016
----------	---

Zu den Ausführungen von Herrn Klaas werden keine weiteren Nachfragen gestellt.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lüdinghauser-Straße-West“ einschließlich der zugehörigen Begründung zur Satzung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Abstimmungsergebnis: 16:00:00 (J:N:E)

7	Planungsangelegenheiten 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Wilhelm-Raiffeisen-Straße", Ortsteil Südkirchen Vorlage: 060/2016
----------	---

Herr Klaas stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wilhelm-Raiffeisen-Straße“ vor.

Weder aus der Bürgerschaft noch von Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken geäußert.

Es werden hierzu keine Nachfragen gestellt.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wilhelm-Raiffeisen-Straße“, durchgeführt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches, einschließlich der zugehörigen Begründung zur Satzung nach § 10 des Baugesetzbuches. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem der Einladung beigefügten Übersichtsplan.

Abstimmungsergebnis: 16:00:00 (J:N:E)

8	Mitteilungen der Verwaltung
----------	------------------------------------

8.1. Teilnahme am kommunalen Energie-Effizienz-Netzwerk Münsterland

Zusammen mit 9 weiteren Kommunen und der Gelsenwasser AG wird sich die Gemeinde Nordkirchen an einem Netzwerk beteiligen, in dem auf kommunaler Ebene geeignete Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauches identifiziert und die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen begleitet wird. Die Sektoren Gebäude, Prozesse, Transport und Verbraucherverhalten sollen insbesondere bearbeitet werden.

Das Gesamtprojekt läuft über 3 Jahre und wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit 355.000 € gefördert, bei Projektkosten von 607.000 €. Der Anteil der Gemeinde Nordkirchen beträgt in jedem Jahr 6.000 €.

8.2. Dorffinnenentwicklungskonzept Capelle

Am 07.06.2016 fand im Heimathaus Capelle eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Thema Dorfentwicklung statt. Es waren etwa 70 Interessierte dort. Neben den allgemeinen Dorfentwicklungspotentialen wurde vor allem das Thema Dorfhalle angesprochen.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden dann Schwerpunkte gelegt, die in weiteren Arbeitskreisen vertieft werden.

8.3. Radweg an der K2 in Richtung Ottmarsbocholt

Die Nachbarn sind inzwischen zur Mithilfe des Projektes Radweg an der K2 bereit. Der Grunderwerb durch den Kreis wäre jetzt möglich, wenn die Gemeinde die Kosten als Anteil an der späteren Gesamtbaumaßnahme übernimmt. Bei zunächst etwa 1.400 m Länge auf Nordkirchener Gebiet ergibt sich ein Anteil von 37.000 € an den Grunderwerbskosten, daher wird eine Veranschlagung im Haushalt 2017 vorgeschlagen.

9	Anfragen der Ausschussmitglieder
----------	---

9.1. Grünanlagen

Herr C. Quante fragt nach, ob die Grünflächen in Capelle, insbesondere am Kinderspielplatz im Haverkampring gepflegt werden könnten. Hier sei seit einiger Zeit keine Grünpflege mehr betrieben worden.

Herr Klaas erklärt, dass der Bauhof zwar zum 01.07. zwei neue Mitarbeiter eingestellt habe, jedoch der Grünpflegebedarf dadurch nicht vollständig gedeckt werden könne. Weiterhin sei die Verwaltung auf die Unterstützung der Bürgerschaft angewiesen.

9.2. Glasfaserausbau

Herr Tepper fragt nach dem Stand der Dinge beim geplanten Glasfaserausbau in Nordkirchen und ob weitere abgeschlossene Verträge hinzugekommen seien.

Herr Bergmann erklärt, dass die BBV Münsterland zurzeit in Davensberg tätig ist und es noch nicht absehbar sei, wann der Startschuss in Nordkirchen ist.

Über den aktuellen Stand der abgeschlossenen bzw. neu abgeschlossenen Verträge habe die Verwaltung im Moment keine Kenntnis.

Christian Lübbert
Vorsitzender

Michael Baier
Schriftführer