



**Sitzungsvorlage
003/2019**

öffentlich

17.01.2019

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	29.01.2019
Rat der Gemeinde Nordkirchen	31.01.2019

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

2. Änderung des Bebauungsplanes "Ermener Straße", Ortsteil Nordkirchen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ermener Straße“.

Sachverhalt:

In der Ausschusssitzung am 06.12.2018 wurde die Absicht vorgestellt, auf einer Teilfläche des Grundstückes Lüdinghauser Straße 62 (ehemaliges Autohaus) eine Gewerbehalle mit unterteilbaren kleineren Einheiten für Firmengründer, kleinere Dienstleistungsunternehmen und anderes Kleingewerbe zu errichten.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Investor zu sprechen und weitere Informationen zu diesem beabsichtigten Vorhaben einzuholen.

In der Zwischenzeit haben die Antragsteller ihr Konzept überarbeitet und ergänzt um ein ebenfalls vorgesehenes Bürogebäude für vermietbare Büroflächen. Das überarbeitete Konzept „kleiner Gründerpark“ Nordkirchen enthält weiterhin ein Gebäude mit voraussichtlich acht unterteilten Gewerbeeinheiten, die im Erdgeschoss ein Lager und eine Fahrzeugabstellung ermöglichen sowie in einem eingebauten Obergeschoß eine kleine Bürofläche sowie Sanitäreinrichtungen bieten. Jede Einheit ist selbstständig an die Energieversorgung angeschlossen und mit einem Frischwasser- und Schmutzwasseranschluss versehen. Diese Gewerbehalle wird in eingeschossiger Bauweise mit dem Rücken zu dem nördlich verlaufenden Fuß- und Radweg erstellt. Die Zufahrt in die einzelnen Abteilungen erfolgt ausschließlich vom bisherigen Parkplatz neben dem Elektronikmarkt.

Hinzugekommen ist auf der Westseite dieser Gewerbehalle ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Besprechungsräumen sowie einzelnen Büroeinheiten, die wiederum in ihrer Größe nach Flächenwunsch den Interessierten zugeschnitten werden können.

Aus dem Umfeld des Digital Campus an der Aspastraße gibt es bereits mehrere Interessierte für kleinere Büroflächen. Darüber hinaus sollen jedoch auch weitere Interessenten für Büroflächen als potentielle Mieter angesprochen werden.

Die Realisierung dieses Vorhabens erfordert die Änderung des Bebauungsplanes „Ermener Straße“ in folgenden Punkten:

1. Veränderung der Baugrenzen im Norden des Grundstückes bei Reduzierung des dort festgesetzten Grünstreifens.
2. Zulassung anderer Materialien als die bisher vorgeschriebene Verklinkerung der Gebäude. Dem Nutzungszweck der Neubauten entsprechend sollen hier moderne gedämmte Wandelemente für die gewerblichen Räume und farbige Kreuz-Lagen-Holz-Flächen in Kombination mit einer Glasfassade für die Büroabteilung verwendet werden.
3. Bisher ist eine eingeschossige Bauweise im Bebauungsplan vorgesehen. Die gewerblichen Hallen sollen eingeschossig mit einem Pultdach errichtet werden, das Bürogebäude dreigeschossig mit einem Flachdach, sodass auch hier eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.
4. Die Gebäudelänge von insgesamt 55,60 m erfordert eine Grundlage im Bebauungsplan.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das Vorhaben an dieser Stelle eine Bereicherung des gewerblichen Angebotes in Nordkirchen darstellt. Eine seit Jahren ungenutzte befestigte Fläche wird im Sinne einer „gewerblichen Verdichtung“ neu genutzt in relativ zentraler Lage von Nordkirchen. Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um ein Gewerbegebiet handelt, wo die Form der Gebäude ihren tatsächlichen Funktionen folgen sollte. Es sind auch in diesem Gebiet bereits Gebäude errichtet worden, die nicht der grundsätzlich geforderten Klinkerbauweise entsprechen.

Finanzielle Auswirkung:

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	3.000 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	3.000 €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	09 01 01
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen

1. Lageplan
2. Grundriss
3. Ansicht
4. Schnitt