



**Sitzungsvorlage
074/2019**

öffentlich

17.06.2019

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	02.07.2019

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ermener Straße“.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat am 31.01.2019 die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ermener Straße“ beschlossen. Es wird ein Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Gewerbehalle und eines Bürogebäudes im Gewerbegebiet an der Lüdinghauser Straße zu schaffen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ein Teilstück des Flurstückes 507, Flur 21, Gemarkung Nordkirchen und liegt nördlich der Lüdinghauser Straße an der Stichstraße des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zur Tankstelle. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.700 m². Er wurde überwiegend als Abstellfläche für Pkw in der Zeit des Betriebes des angrenzenden Autohauses genutzt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 31.05.2019 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2019 hiervon unterrichtet und um Stellungnahme zu der Planänderung gebeten.

Mit Schreiben vom 17.05.2019 (vorab bereits mit Schreiben vom 04.02.2019) äußern die Eigentümer des Grundstückes Lüdinghauser Straße 66 und einige der angrenzenden Nachbarn Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung.

Die Schreiben liegen als Anlage bei.

Sie weisen zunächst darauf hin, dass es für sie im Jahre 1996 klare Gestaltungsvorschriften für ihr eigenes Bauvorhaben gab, die damals zu beachten waren. Sie plädieren dafür, bei einer weiteren Bebauung des Gewerbegebietes diese Bauweise den bereits vorhandenen Betrieben anzupassen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das jetzt vorgesehene Projekt eines Bürogebäudes mit angebauten kleineren Werkhallen/Büros für Firmengründer, Dienstleistungsbetriebe und kleinere Handwerksunternehmen durchaus eine eigene Formensprache benötigt. Daher sind im Bebauungsplanentwurf für das zu bebauende Grundstück keine Verklinkerung der Gebäude und auch keine Festsetzung eines Satteldaches als zwingende Dachform mehr vorgesehen.

Die Gestaltung des Bürogebäudes als Beton-Glasbauwerk mit Holzverkleidungen in Sichtqualität sowie der Gewerbehallenkonstruktion aus Leichtbauweise mit Holzverkleidung bzw. zementgebundenen Fassadenplatten ist eine zeitgemäße Gestaltung von gewerblichen Gebäuden und kann auch an dieser Stelle akzeptiert werden.

Gleiches gilt aus Sicht der Verwaltung auch dafür, dass keine Satteldächer mit roten Dachziegeln mehr gefordert sein sollen.

Das Bürogebäude ist als Flachdach konzipiert, die Gewerbehallen sollen ein flach geneigtes Pultdach erhalten.

Die dreigeschossig vorgesehene Höhe des Bürogebäudes ist im angesprochenen Bereich bisher unüblich, da im Bebauungsplan „Ermener Straße“ eine Eingeschossigkeit vorgesehen ist, für das südlich angrenzende Gelände des ehemaligen Autohauses eine Zweigeschossigkeit.

Die Dreigeschossigkeit ist nach Auffassung der Verwaltung für ein separates Bürogebäude an dieser Stelle vertretbar, zumal die maximale Höhe von 10,50 m festgeschrieben werden soll.

Die Höhe der zweigeschossigen Gewerbehallen darf 7,50 m nicht übersteigen, so dass hier keine Überschreitung zu den angrenzenden Gebäuden festzustellen ist.

Der geplante Gebäudekomplex mit einer Länge von ca. 52 m wird tatsächlich dazu führen, dass von der Lüdinghauser Straße aus die gewerblichen Gebäude Lüdinghauser Straße 66 und 68 nicht mehr direkt zu sehen sein werden. Das wird erst möglich sein, wenn in die Stichstraße abgebogen wird.

Auch bei dem bisherigen Stand des Bebauungsplanes mussten diese Eigentümer davon ausgehen, dass sie bei einer Erstbebauung des bisherigen Parkplatzes nicht mehr so deutlich zu sehen sein werden. Insofern verschlechtert sich ihre Situation nur unwesentlich in der Weise, dass jetzt eine Gebäudelänge bis 52 m auf dem südlich angrenzenden Grundstück möglich sein wird. Mit einer solchen gewerblichen Entwicklung auf dem Nachbargrundstück mussten sie rechnen und haben insoweit keinen Vertrauensschutz auf Freilassen des Geländes.

Auch der angeführte Schattenwurf führt zu keiner anderen Einschätzung. Bei Gebäudehöhen von maximal 10,50 m bzw. maximal 7,50 m auf dem östlich angrenzenden Grundstück und einem Mindestabstand der Gebäude von der Grundstücksgrenze Lüdinghauser Straße 66 von 5 m hält sich dieser Schattenwurf aus Sicht der Verwaltung in verträglichen Grenzen.

Die von den Eigentümern Lüdinghauser Straße 66 angeführten Argumente gelten aus Sicht der Verwaltung nur ganz begrenzt bzw. nicht für die Eigentümer der übrigen Gewerbegrundstücke, soweit sie das erwähnte Schreiben mit unterzeichnet haben.

Die Handwerkskammer Münster und die IHK Nord-Westfalen, Münster, äußern in ihren jeweiligen Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf Bedenken gegen die im Änderungsentwurf gewählte Formulierungen zur Möglichkeit, dort Einzelhandel auszuüben. Sie begrüßen grundsätzlich die Planungen, um weitere gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet zu ermöglichen, sprechen sich aber in der Tendenz für eine stärkere Reglementierung der zulässigen Einzelhandelstätigkeiten aus.

Die Verwaltung hat das Beratungsbüro Junker und Kruse, Dortmund, welches das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordkirchen erarbeitet hat, gebeten, bis zur Sitzung einen veränderten Vorschlag für die Regelung des Einzelhandels in diesem Plangebiet vorzulegen.

Dieser wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Der Lippeverband, Essen, gibt den Hinweis, dass zur bestmöglichen Anpassung an den Klimawandel, insbesondere den Umgang mit Starkregenrisiken sowie Hitze- und Trockenphasen alle Optionen angewendet werden sollten, den Niederschlagsabfluss vom Grundstück zu minimieren und zu verlangsamen. Hierzu sollten – situationsangepasst – Dachbegrünungen, durchlässige Stellplatzbefestigungen und/oder verdunstungsfördernde Vegetationsbereiche (z. B. Pflanzbeete in Kombination mit Rigo- len) vorgesehen werden.

Die Entwässerung des Grundstückes ist im Trennsystem vorgesehen, das anfallende Regenwasser wird dem gerade fertiggestellten Regenrückhaltebecken Lüdinghauser Straße zugeführt und von dort in verminderter Menge dem Gewässer 807 im Einzugsgebiet in der Stever zugeleitet.

Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung nur ganz begrenzt zu, so- dass hier von kostenaufwendigen Rückhalteverfahren aus Sicht der Verwaltung auf dem Grundstück abgesehen werden sollten.

Finanzielle Auswirkung:

<input type="checkbox"/>	Keine		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	1.500	€
<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

Schreiben 04.02.2019

Schreiben 17.05.2019