schlossgemeinde nordkirchen

Sitzungsvorlage 064/2021
öffentlich

31.05.2021

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Klima, Umwelt und gemeindliche Entwicklung	15.06.2021
Ausschuss für Bauen und Planung	17.06.2021
Rat der Gemeinde Nordkirchen	24.06.2021

Tagesordnungspunkt

5. Änderung des Bebauungsplanes „Cappenberger Straße„ Ortsteil Südkirchen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Cappenberger Straße“ in der Ortslage Südkirchen.

Sachverhalt:

Der seit Jahrzehnten auf dem Grundstück Cappenberger Straße 8 ausgeübte Speditionsbetrieb wird auf Dauer dort nicht fortgeführt werden. Der Betriebsinhaber geht davon aus, dass dieser Betrieb Anfang 2023 eingestellt werden wird.

Die Verwaltung hat daher mehrere Gespräche mit ihm geführt über mögliche städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzungen auf dem Grundstück.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Cappenberger Straße“ ist das Grundstück bisher als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes hat das zur Folge gehabt, dass wegen den von der Spedition ausgehenden Störungen auch angrenzende Grundstücke als Gewerbegrundstücke ausgewiesen werden mussten, da Lkw des international agierenden Betriebes auch nachts und an Sonntagen wegfahren oder wieder hereinkommen. In den Zeiten gelten verstärkte Schutzvorschriften für angrenzende Wohngebäude, die daher in unmittelbarer Nachbarschaft nicht ausgewiesen werden konnten.

Für das gesamte Speditionsgrundstück wäre nach Aufgabe des Betriebes und Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht des Eigentümers eine Wohnbebauung sinnvoll.

Diese ist nach dem Ergebnis eines bereits früher aus anderem Anlass eingeholten Immissionsschutzgutachtens jedoch nicht auf der gesamten Fläche möglich. Ursache sind die genehmigten und ausgeübten gewerblichen Nutzungen auf der Ostseite der Cappenberger Straße. Diese Betriebe emittieren Geräusche und zum Teil auch Gerüche, die eine unmittelbar westlich der Cappenberger Straße gelegene Wohnbebauung nicht zulassen.

Auch der Verkehrslärm auf dieser Landesstraße ist ein Faktor, der gegen eine direkt angrenzende Wohnbebauung spricht.

Grundsätzlich denkbar ist aber eine Aufteilung des Grundstückes in ein Mischgebiet oder Gewerbegebiet mit weiterhin möglicher gewerblicher Nutzung mit einem niedrigeren Störungsgrad auf dem östlichen Grundstücksteil und einer Wohnbaufläche auf dem westlichen Grundstücksteil, der übergeht in das eigentliche Wohngebiet „Cappenberger Straße“.

Bei einer solchen Nutzungsaufteilung wäre es möglich, einige bisher aus Vorsorgegründen als Gewerbegebiet ausgewiesene Grundstücke am Kastanienweg/Platanenweg auch jetzt als Wohn- oder Mischgebiet auszuweisen, was auch eher der tatsächlichen Nutzung dort entspricht.

Auch für das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses sollen in diesem Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Änderungen vorgenommen werden, die eine Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in der gewünschten Weise zulassen.

Sollte ein Alternativstandort für das Feuerwehrgerätehaus beschlossen werden, ist

für das Grundstück eine nachbarverträgliche leichte gewerbliche Tätigkeit in einem Mischgebiet anzustreben durch entsprechende Ausweisungen, damit das Grundstück noch wirtschaftlich verwertet werden kann.

Der beiliegende städtebauliche Entwurf zeigt die erläuterte Aufteilung, wobei die konkreten Nutzungsmöglichkeiten noch grundstücksscharf in einem Lärmgutachten zu prüfen sind.

Sollte diese Planung umsetzbar sein, könnte hierüber auch ein Erschließungsvertrag geschlossen werden, der die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen wie den Ausbau der Straße „Am Ringofen“ mit Verlängerung durch eine Stichstraße, Kanalerschließung und etwa den Abbruch vorhandener Gebäude, aber auch die Vermarktung der Grundstücke einem Privaten überlässt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Cappenberger Straße“ zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

[ ]	Keine		
[x]	Ertrag / Einzahlung	5.000,00	€
[x]	Aufwand / Auszahlung	10.000,00	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	09 01 01	
	[ ] Über-/außerplanmäßig		
	[ ] Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen
Bebauungsplan Cappenberger Straße
Städtebaulicher Entwurf