



Sitzungsvorlage

067/2021

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

Planungsangelegenheiten

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Nordkirchen,
Lüdinghauser Straße**

**7. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" für ein Grundstück an der
Lüdinghauser Straße**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Nordkirchen. Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan.

Sachverhalt:

Im Jahre 1988 wurde der Betrieb der Strickwarenfabrik Anton Spahn auf dem Grundstück Lüdinghauser Straße 43 endgültig eingestellt.

Seit der Zeit ist es nicht gelungen, außer für das ehemalige Wohn- und Bürogebäude, jetzt Tierarztpraxis, eine eigenständige neue gewerbliche Nutzung zu finden. Die leerstehenden Fabrikationshallen werden lediglich von wechselnden Nutzern als Abstellräume genutzt.

Der Eigentümer hat jetzt auf Anfrage eines Interessenten zugestimmt, eine dauerhafte Folgenutzung zu prüfen, die neben einer neuen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstücksteil an der Aspastraße verdichtete Wohnbebauung entlang der Lüdinghauser Straße und der Rosenstraße vorsieht.

Hierzu wurde auf Veranlassung des Interessenten vom Planungsbüro ISR, Düsseldorf, eine Entwicklungsstudie in zwei Varianten erstellt, die in der Sitzung näher vorgestellt wird. Dabei wird von einem kompletten Abriss der alten Hallen ausgegangen. Die vollständige Entwicklungsstudie ist im Sitzungsdienstprogramm der Gemeinde einzusehen.

Nun ist in beiden Varianten der Erhalt gewerblich nutzbarer Flächen zur Aspastraße hin im Rahmen eines Gewerbegebietes bzw. Mischgebietes zur Größe von etwa 3.500 m² vorgesehen.

Der östliche Teil des Plangebietes ist vorgesehen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern bei einer angenommenen Bruttogeschossfläche von ca. 7.200 m². Dabei wird von einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dach ausgegangen bzw. in einem Teil auch von dreigeschossigen Gebäuden.

Gedacht ist an eine Tiefgarage oder eine Hochgarage für die PKW, so dass das Wohnquartier autofrei bleiben kann.

Neben Einzelwohnungen sollen auch Angebote für Wohngruppen geschaffen werden.

Konkret zu untersuchen bleibt die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen, da die Ausübung der genehmigten gewerblichen Nutzung nicht durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden darf. Es ist ein Lärmimmissionsprognose zu erstellen die auch die Notwendigkeiten von aktivem und passivem Schallschutz aufzeigt.

Die Verwaltung begrüßt die aufgezeigte Lösung. Sie schafft nach langer Zeit eine Perspektive für dieses ungenutzte Grundstück und bedeutet ein relativ großes Wohnungsangebot ohne Ausweisung weiterer Wohnbauflächen am Ortsrand.

Eine vollständige Nutzung des Grundstückes als Gewerbegebiet ist nicht realistisch wegen der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite der Lüdinghauser Straße und entlang der Rosenstraße.

Es wird daher vorgeschlagen, Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Keine		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	5.000,00	€
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	10.000,00	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	09 01 01	
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig		
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen
Auszug Entwicklungsstudie