

## **Verwaltungsvorlage**

### **Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt am 11.03.2010**

#### **Öffentliche Sitzung**

<b>TOP 2.5</b>	<b>Planungsangelegenheiten</b> <b>14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Capelle</b> <b>und</b> <b>4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“</b>
----------------	---

#### **Sachverhalt**

Für einen Kunststoff verarbeitenden Betrieb im Gewerbegebiet Capelle sind gerade die Verfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Ursprünglich war vorgesehen, im gleichen Verfahren auch über die Erweiterung eines Metall verarbeitenden Betriebes zu beraten und zu entscheiden. Dieses Verfahren ist dann wegen der unterschiedlichen Zeitvorstellungen der Betriebsinhaber abgetrennt worden.

Grundsätzlich liegen ein Beschluss des Bauausschusses vom 14.02.2008 und des Rates der Gemeinde Nordkirchen vom 26.02.2008 vor, durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und eine Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ auch eine Erweiterung der Betriebsflächen für den Metall verarbeitenden Betrieb möglich zu machen.

Die Verwaltung hat bereits im Jahre 2007 in Kontakt mit der Bezirksregierung dieses Anliegen vorgetragen. Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 26.04.2007 bestätigt, dass es regionalplanerisch vertretbar sei, zusätzliche gewerbliche Bauflächen über den Bestand hinaus dort auszuweisen, wo ein Bedarf bereits ansässiger Gewerbebetriebe besteht. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung könne daher einer angemessenen Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Bahnhof Capelle zwecks Standortsicherung von bereit ansässigen Betrieben zugestimmt werden.

Der Metall verarbeitende Betrieb wird in Kürze seine Werkhalle durch Bebauung des Zwischenraumes und Einbeziehung eines Teilstückes aus dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb noch erweitern können. Die Betriebsinhaber legen aber nach wie vor Wert darauf, dass über diese momentane Erweiterung hinaus eine südlich der „Magdheide“ gelegene Fläche für ihre Zwecke als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Sie weisen darauf hin, dass es betriebsorganisatorisch wünschenswert sei, außerhalb von Nordkirchen liegende angemietete gewerbliche Hallen aufgeben zu können.

Als Anlage liegen dieser Sitzungsvorlage zwei denkbare Varianten für die Anordnung einer neuen Halle südlich der Straße „Magdheide“ bei.

Die Variante 1 geht davon aus, dass die straßenmäßige Erschließung aus dem jetzigen Verlauf der Straße „Magdheide“ erfolgt. Es wird innerbetriebliche Verkehre geben, die diese Straße kreuzen müssen. Bei dieser Variante ist jedoch der Straßenbauaufwand gering.

Die Variante 2 hat den Vorteil, dass von einer zusammenhängenden Betriebsfläche ausgegangen werden kann, wenn das jetzt dazwischen liegende Straßenteilstück der „Magdheide“ an das Unternehmen veräußert wird.

Nachteilig ist jedoch der hohe Straßenbauaufwand sowie die Tatsache, dass die heute bestehende Gradlinigkeit im Zugang Richtung Schloss Westerwinkel aufgegeben werden würde. Die Kosten für die in dieser Variante dargestellte Straße liegen bei ca. 250.000 Euro.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Variante 1 zum Gegenstand der weiteren Untersuchungen zu machen.

Nächste Untersuchungsschritte wären dann die Aktualisierung des grundsätzlich bereits bestehenden lärmtechnischen Gutachtens, sobald eine exakte Betriebsbeschreibung für die zu errichtende Halle vorgelegt wird.

Der Eigentümer des Flurstückes 228 südlich der nächsten Stichstraße „Magdheide“ hat bereits im September 2008 ebenfalls um planerische Unterstützung gebeten. Dieses Grundstück ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“ ausgewiesen. Geplant ist jetzt die Errichtung eines Handwerksbetriebes im Bereich Produktionsmodellbau.

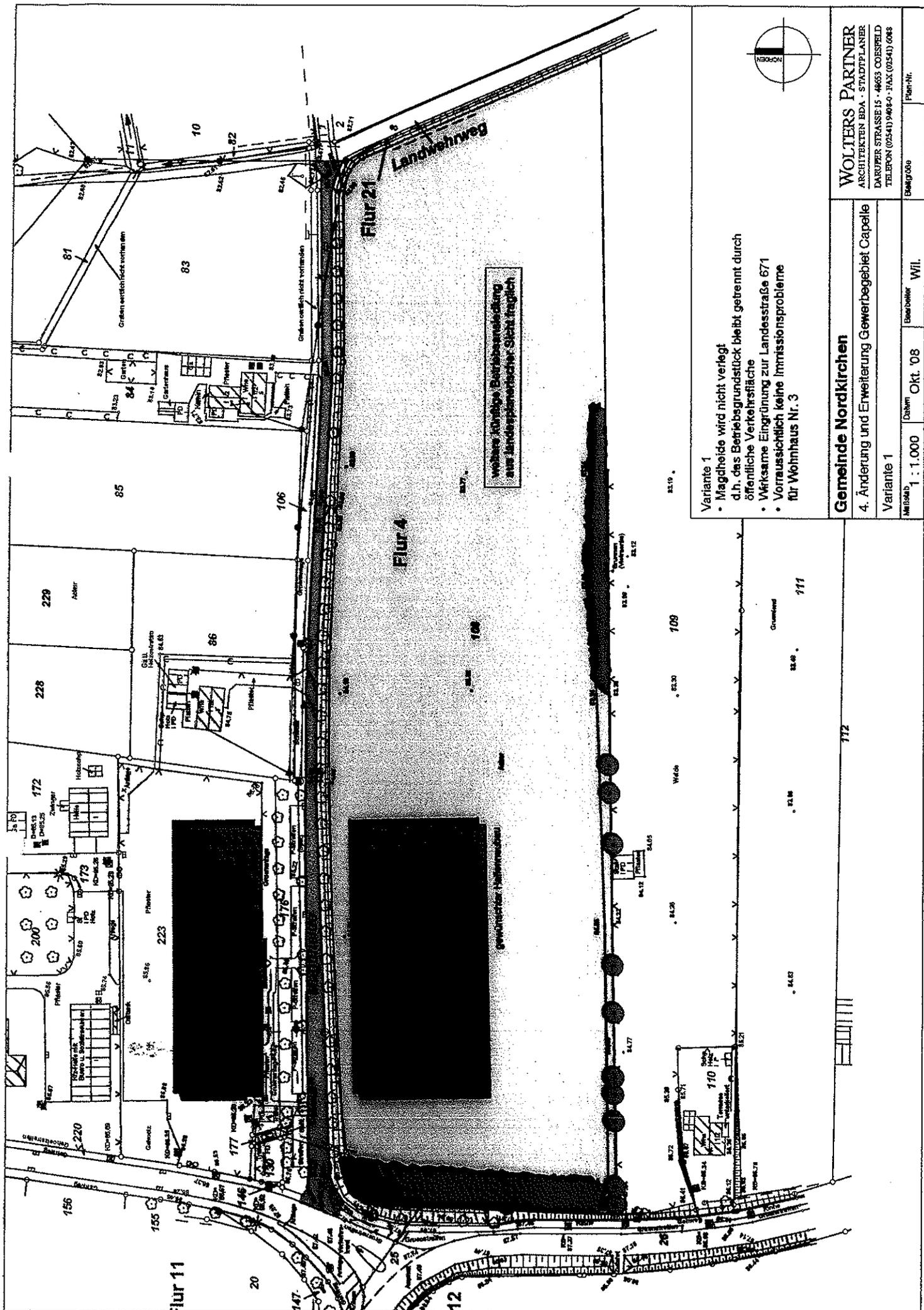
Die Verwaltung schlägt vor, die Flurstücke 228 und das östlich angrenzende Flurstück 229 in die Überlegungen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ einzubeziehen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, einen Planungsvorschlag für die oben erläuterten Änderungsabsichten im „Gewerbegebiet Capelle“ vorzulegen.

  
Dietmar Bergmann

Anlagen



**Variante 1**

- Magdehede wird nicht verlegt
- d.h. das Betriebsgrundstück bleibt getrennt durch öffentliche Verkehrsfläche
- Wirksame Eingrünung zur Landesstraße 671
- Voraussichtlich keine Immissionsprobleme für Wohnhaus Nr. 3

weitere öffentliche Begrünungsfläche  
aus landschaftsarchitect. Sicht möglich

**Gemeinde Nordkirchen**

4. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Capelle

Variante 1

MÜSSAD 1 : 1.000

Bestnr/050

PlanNr.

172

111

109

108

110

107

106

105

104

103

102

101

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

80

79

78

77

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

-132

-133

-134

-135

-136

-137

-138

-139

-140

-141

-142

-143

-144

-145

-146

-147

-148

-149

-150

-151

-152

-153

-154

-155

-156

-157

-158

-159

-160

-161

-162

-163

-164

-165

-166

-167

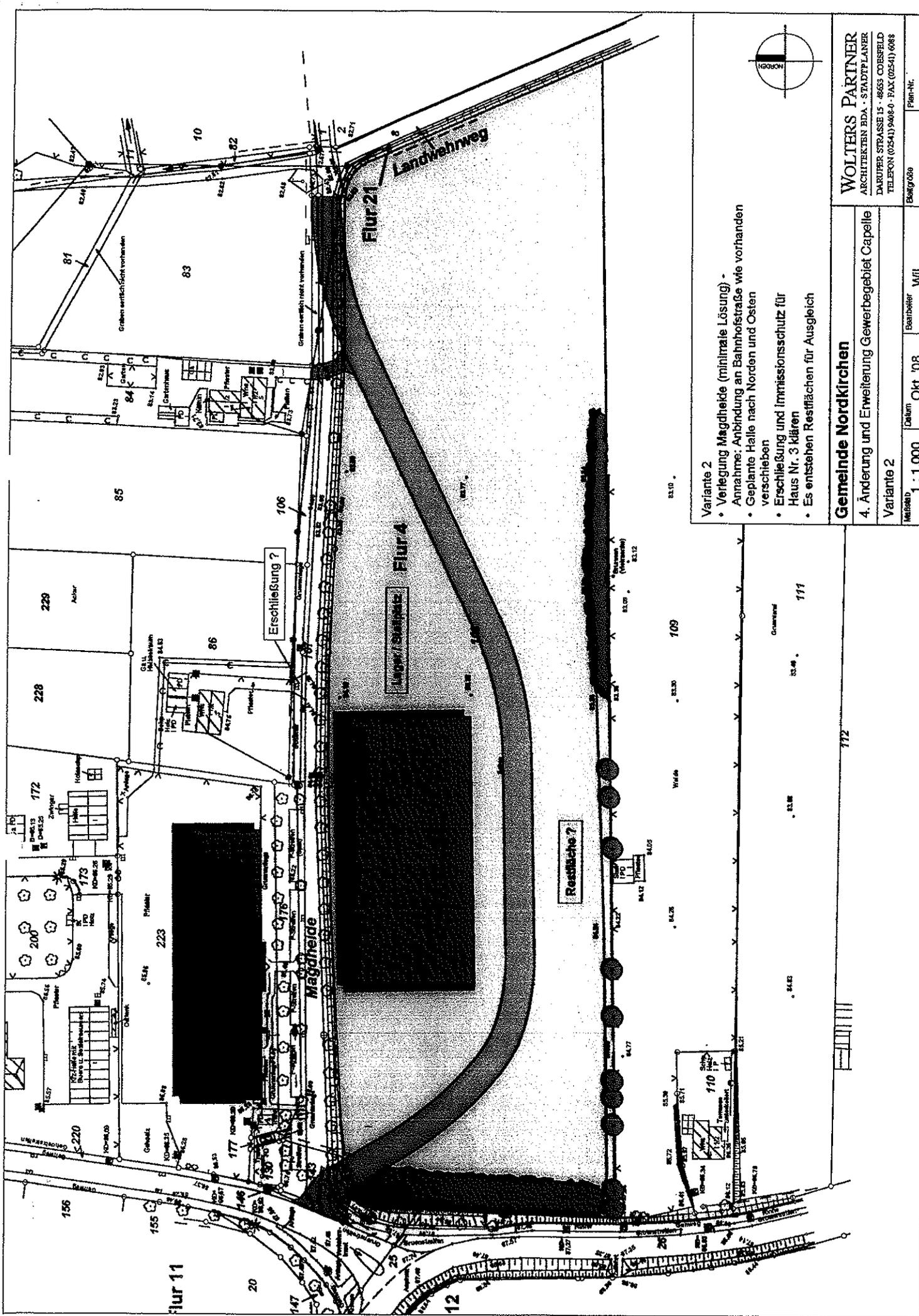
-168

-169

-170

-171

-172



- Variante 2
- Verlegung Magdeheide (minimale Lösung) -
  - Annahme: Anbindung an Bahnhofstraße wie vorhanden
  - Geplante Halle nach Norden und Osten verschoben
  - Erschließung und Immissionschutz für Haus Nr. 3 klären
  - Es entstehen Restflächen für Ausgleich

**Gemeinde Nordkirchen**

4. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Capelle

Variante 2

Mäßigstab 1 : 1.000

Datum Okt. '08

Bearbeiter Will.

Blattgröße

Plan-Nr.

**WOLTERS PARTNER**  
 ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER  
 DARUFER STRASSE 15 · 46655 COESFELD  
 TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6988

