schlossgemeinde nordkirchen

Sitzungsvorlage 007/2025
öffentlich

10.02.2025

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	18.02.2025

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten - 8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" im Ortsteil Nordkirchen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, in dem Planverfahren die öffentliche Auslegung der Planvorentwürfe nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Nach Betriebsaufgabe in 1988 und jahrzehntelangem Leerstand bzw. einer gewerblichen Mindernutzung als Lager- und Abstellflächen sollen die ehemaligen Gebäude der Strickwarenfabrik Spahn nach Verkauf des Gesamtgrundstückes jetzt abgebaut, das Grundstück überplant und künftig überwiegend für Wohnbauzwecke genutzt werden. Entlang der Aspastraße bleibt es bei der Ausweisung einer Grundstückstiefe als gewerbliche Baufläche. Hier soll tatsächlich eine gewerbliche Nutzung planerisch vorgegeben werden. Zusätzlich ist auch eine Nutzung als gewerbliche Parkplatzanlage möglich um das angrenzende Wohngebiet im Wesentlichen autofrei zu halten.

Diesem Grundgedanken folgend hat der Rat der Gemeinde Nordkirchen am 24.06.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ beschlossen.

Da die Fläche des ehemaligen Betriebes Aspa im Regionalplan Münsterland bisher vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt war, war für die teilweise Umwidmung in Wohnbaufläche eine Zustimmung des Regionalrates zu dieser sogenannten Zielabweichung erforderlich. Der Rat der Gemeinde hat am 1.9.2022 die Verwaltung beauftragt, den Antrag bei der Bezirksregierung zu stellen. Dieser Zielabweichung ist nach Prüfung der örtlichen Situation dann vom Regionalrat Münster zugestimmt worden.

Der Geltungsbereich dieser Änderung ist im beiliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes erkennbar.

Auf dem Grundstück ist im vergangenen Jahr eine Altlastenuntersuchung vom Ingenieurbüro con-Terra, Greven, durchgeführt und mit dem Fachdienst Altlasten der Kreisverwaltung abgestimmt worden, die bestätigt hat, dass trotz des langjährigen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen in dem Textilbetrieb auf dem Grundstück die heute geltenden Prüfwerte nach der Bundbodenschutzverordnung eingehalten werden und damit die Nutzbarkeit des Grundstückes für Wohnzwecke gegeben ist. Im Rahmen des Rückbaus der Gebäude sind weitere Vorgaben zu beachten.

Ebenso wurde ein Lärmgutachten für Verkehrs- und Gewerbelärm vom Büro RP-Schalltechnik, Osnabrück, erstellt, welches die Schallbelastung des künftigen Wohnbereiches und der bestehenden Wohnungen an der Lüdinghauser Straße und der Rosenstraße unter Berücksichtigung des gewerblichen Bestandes und der künftigen gewerblichen Entwicklung an der Aspastraße zum Inhalt hat. Problematisch für die geplante Wohnanlage ist dabei etwa der nächtlich notwendige Winterdienst des Bauhofes auf dem Grundstück Aspastraße, da nachts zum Schutz der Nachtruhe geringere Orientierungswerte nach der DIN 18005 gelten.

Zum Schutz des neuen Wohngebietes vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind aktive Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben für die Grundrissgestaltung der Wohnungen bzw. durch die Verwendung von schallgedämmten Lüftungen in den künftig unmittelbar an das Gewerbegebiet und an die Lüdinghauser Straße angrenzenden Wohnhäusern notwendig.

Neue gewerbliche Vorhaben im Plangebiet bekommen Vorgaben für sogenannte Emissionskontingente, die im Rahmen der gewerblichen Tätigkeit nicht überschritten werden dürfen.

Der beiliegende Bebauungsplanentwurf zeigt daher die vorgesehene zwei- bzw. dreigeschossige Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung auf sowie eine weiterhin geforderte eingeschränkte gewerbliche Nutzung entlang der Aspastraße.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen nach Ziffer C.7 der textlichen Festsetzungen gefordert, die im Bauantragsverfahren für neue Gebäude zu konkretisieren sind und im späteren tatsächlichen Betrieb auch gut kontrolliert werden können.

Durch den Beschluss soll das Verfahren zur Bebauungsplanänderung mit dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Auslegung des Planvorentwurfes, der Begründung hierzu sowie den Fachgutachten und den fachlichen Stellungnahmen, die Aspekte der Umweltauswirkungen des Vorhabens betrachten, fortgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

[x]	Keine	
[ ]	Ertrag / Einzahlung	€
[ ]	Aufwand / Auszahlung	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	
	[ ] Über-/außerplanmäßig	
	[ ] Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen
Entwurf der Bebauungsplanänderung
Begründung zur Bebauungsplanänderung