



Sitzungsvorlage

132/2025

öffentlich

02.12.2025

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	11.12.2025
Rat der Gemeinde Nordkirchen	18.12.2025

Tagesordnungspunkt

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

Beschluss:

1. Der Ausschuss beschließt zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen entsprechend der beiliegenden Abwägungstabelle.
2. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Absatz 2 des BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Nach der Betriebsaufgabe im Jahr 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.

Diesem Grundgedanken folgend hat der Rat der Gemeinde Nordkirchen am 24.06.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Geltungsbereich dieser Änderung ist im beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes erkennbar.

Am 26.06.2025 fand ein Ortstermin mit den Vorhabenträgern, Vertretern der Politik und der Verwaltung statt, bei dem die geplante Maßnahme näher erläutert wurde.

In der Zeit vom 05.07.2025 bis zum 04.08.2025 haben die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung dazu sind in der beiliegenden Tabelle aufgeführt.

Zudem fand am 20.10.2025 ein gemeinsames Gespräch mit den Vorhabenträgern, einem direkten Nachbarn, welcher sich auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert hat, mit Berater, dem beauftragten Planer und der Verwaltung statt. In dieser Besprechung wurde einvernehmlich vereinbart, dass das angedachte Parkdeck an die Ecke Lüdinghauser Str./Aspastr. positioniert wird. Angrenzend an das Bettenfachgeschäft soll jetzt ausschließlich Gewerbe angesiedelt werden.

Jetzt soll das Verfahren zur Bebauungsplanänderung mit dem Verfahrensschritt der regulären Auslegung des Planentwurfes, der Begründung hierzu sowie den Fachgutachten und den fachlichen Stellungnahmen, die Aspekte der Umweltauswirkungen des Vorhabens betrachten, sowie der Behördenbeteiligung fortgesetzt werden.

Gegenüber dem ausgelegten Planvorentwurf wurde eine technische Anpassung der Bezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhen vorgenommen. Anstelle der angrenzenden Verkehrsflächen werden nun festgesetzte Bezugspunkte innerhalb der jeweiligen Baufenster als Ausgangsniveau definiert.

Diese Änderung ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlich. Das natürliche Geländeniveau liegt im Plangebiet stellenweise mehr als 1,00 m über dem Niveau der erschließenden Verkehrsflächen. Eine Beibehaltung der Verkehrsfläche als unteren Bezugspunkt hätte die faktisch realisierbare Gebäudehöhe auf unter 10,00 m reduziert. Dies würde eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke unverhältnismäßig einschränken.

Es wird hervorgehoben, dass sich durch die Verschiebung des Bezugspunktes die absolute Höhe der Gebäude (Firsthöhe über NHN) gegenüber der ursprünglichen

Planung nicht ändert.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf für die reguläre Beteiligungsrunde der Bürger und Behörden freizugeben.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	_____ €
<input type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	_____ €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	_____
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

- Anlagen
- Abwägung
- Begründung Bebauungsplan
- B-Plan