

Zeichenerklärung [gem. § 9 (1) BauGB]

- Grenze des Geltungsbereichs
- Straßenbegrenzungslinie
- - - - - Baugrenze
- - - - - - Nutzungsgrenze
- ▭ Flächen für den Gemeinbedarf
- ☒ Feuerwehr
- ▨ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Pflanzgebot)
- ▩ Flächen für die Forstwirtschaft (Wald)
- ▧ Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 Abs. 3 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 BauNVO. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe der Abstandsklasse VIII der Abstandstabelle 1982 zugelassen werden, wenn im Einzelfall ein besonderer Immissionsschutz nachgewiesen wird. Die aufgeführte Abstandstabelle 1982 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Abstandstabelle 1982

Abstands-kategorie	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VIII	100	158	Anlagen zum Bootbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Ferns-, Rundfunk-, Telefon- und Elektrogestellbaus sowie der sonstigen elektronischen und feinelektrotechnischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff (ohne Hämmerwerk)
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hämmerwerk)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farwarendindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Rädern
		169	Tischlereien und Schreinerereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhfabriken und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reißbühnenstoffen, Industrierwatte und Putzwatte
		175	Spinnereien und Webereien
		176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		177	Betriebe zur Herstellung von Fertigegegenständen
		178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		179	Bauhöfe
		180	Autolackierereien
		181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		182	Taxiunternehmern mit eigener Fahrzeugwartung

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse z. E.

- I eingeschossig
- II zweigeschossig, als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- (1,6) Geschosflächenzahl GFZ
- o offene Bauweise

Ermächtigungsgrundlagen:

- §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW.S.475)
- §§ 1, 2, 3, 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1.S.2253)
- § 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV.NW.S.419)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGB1.I.S.1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGB1.I.S.833)

Es wird bescheinigt, daß

- die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und
- die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.



4712.Werne..., den 12.01.89...

Dipl.-Ing. Zuhorst
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 01.10.87... gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 „Lüdinghauser Straße“ aufzustellen.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung am 22.02.88... stattgefunden.

Nordkirchen, den 25.02.88...

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.08.88 bis 23.09.88...

Nordkirchen, den 26.09.88.....

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist nach vorheriger Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken gemäß § 10 BauGB sowie §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde Nordkirchen in seiner Sitzung am 18.01.89... als Satzung beschlossen worden.

Nordkirchen, den 20.01.89.....

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 12.10.1989... Az. 35.2.1-52.03... werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

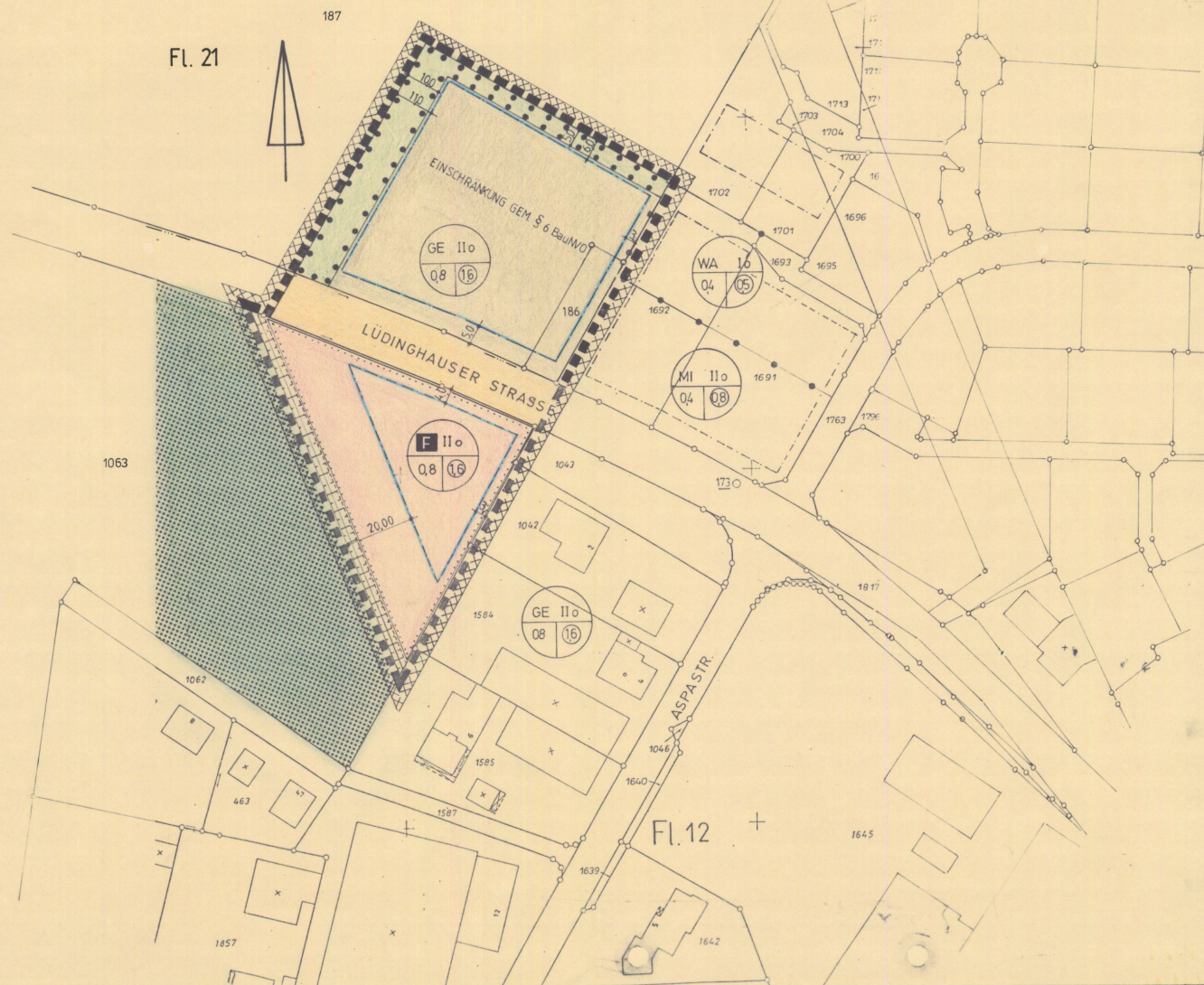
Münster, den 12.10.1989.....

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist am 10.04.90... ortsüblich bekanntgemacht worden.

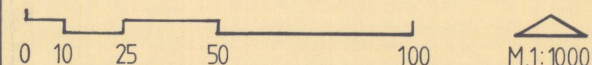
Nordkirchen, den 20.04.90.....

Der Bürgermeister



GEMEINDE
NORDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
LÜDINGHAUSER STRASSE



AUSFERTIGUNG: 1
Gemarkung: Nordkirchen
Kreis: Coesfeld
Gemeinde: Nordkirchen
Flur: 12 u. 21

1. Änderung des Bebauungsplanes „Lüdinghauser Straße“ (Ursprungsplan von 1989)
1. Änderung des Bebauungsplanes „Ermener Straße“ (Ursprungsplan von 1996)
6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“
im Ortsteil Nordkirchen

Die Gemeinde Nordkirchen hat in den vergangenen zehn Jahren durch die Aufstellung der Bebauungspläne „Mühlenstraße-Süd“ und „Schloßstraße-Nord“ Einzelhandelsansiedlungen im Ortskern ermöglicht und so das Einkaufsangebot im Ort für Getränke und Lebensmittel deutlich aufgewertet. Auf diese Weise ist der „Mühlenpark“ mit größeren und kleineren Einzelhandelsgeschäften ermöglicht worden.

Der Stärkung der Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern würde die Zulassung größerer Einzelhandelsgeschäfte in den Randbereichen des Ortes zuwider laufen. Eine solche Entwicklung droht jedoch, da insbesondere entlang der Lüdinghauser Straße und in den angrenzenden Gewerbegebieten einige von ihrer Größe her geeignete gewerbliche Hallen leer stehen bzw. Gewerbegrundstücke, die nicht mehr genutzt werden, für diesen Zweck angeboten werden könnten. Einige Bauanträge bzw. Bauvoranfragen der letzten Monate zeigen diese Gefahr auf.

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat daher am 22.05.2003 zunächst folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Rat der Gemeinde beschließt die Einleitung der Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne „Lüdinghauser Straße“ und „Ermener Straße“ für den Bereich des Grundstückes Lüdinghauser Straße 62 sowie des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ für den Bereich des Grundstückes Lüdinghauser Straße 43.
2. Der Rat der Gemeinde beschließt eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für die Dauer von zwei Jahren für die genannten Grundstücke.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten zur Bewertung der Einkaufssituation in Nordkirchen in Auftrag zu geben.
4. Das Einzelhandelsgutachten wird um eine Prognose der hierdurch entstehenden Mehrbelastung an Verkehr auf der Rosenstraße und Lüdinghauser Straße erweitert.

Durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom 22.01.2004 wurde die Einleitung der Verfahren zur Änderung der genannten Bebauungspläne für deren gesamten Geltungsbereich beschlossen mit dem Ziel des Ausschlusses des Handels mit Lebensmitteln und Getränken im gesamten Plangebiet.

Die Verwaltung wurde beauftragt, im Rahmen dieses Verfahrens die vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungspläne ist in dem beiliegenden Übersichtsplan kenntlich gemacht.

Einzelhandelsuntersuchung

Grundlage für weitergehende Beratungen und Beschlüsse war und ist die Untersuchung des Büros Junker & Kruse aus Dortmund „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse geplanter Einzelhandelsansiedlungen in der Gemeinde Nordkirchen“ von September 2003. Hieraus ist eindeutig zu entnehmen, dass zur Stärkung des innerörtlichen Einzelhandelsangebotes Neuansiedlungen am Ortsrand vermieden werden müssen. Auf die Inhalte dieser Untersuchung wird verwiesen.

Dieses Gutachten liegt den mit Einzelhandelsfragen befassten Trägern öffentlicher Belange vor. Es ist in den öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses des Rates der Gemeinde Nordkirchen am 16.10.2003 und am 20.11.2003 behandelt worden.

Der Gutachter hat die Untersuchungsergebnisse ebenfalls in einer öffentlichen Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 17.03.2004 vorgestellt.

Inhalt der Bebauungsplanänderungen

Durch Änderung der Bebauungspläne

- Lüdinghauser Straße
- Ermener Straße
- Gewerbegebiet

soll in den dort dargestellten Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO der Einzelhandel mit Lebensmitteln ausgeschlossen werden. Dazu soll folgende ergänzende textliche Festsetzung in diese Bebauungspläne aufgenommen werden:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt:

- a) Im Gewerbegebiet ist der Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken ausgeschlossen.
- b) Bei der Bebauungsplanänderung bereits vorhandene Betriebe des Einzelhandels mit Lebensmitteln und Getränken können im Bedarfsfall nach § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert, geändert oder am gleichen Standort erneuert werden.

Die übrigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne sollen unverändert weiter gelten.

Verfahren

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2004 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB von dieser Planungsabsicht unterrichtet und um Stellungnahme hierzu gebeten.

Die Bürger Nordkirchens wurden im Rahmen des Verfahrens der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in einer Informationsveranstaltung am 17.03.2004 über die Planungsinhalte unterrichtet.

Die Bezirksregierung Münster begrüßt in ihrer Stellungnahme vom 25.02.2004 die Absichten der Gemeinde sowohl landesplanerisch wie auch städtebaulich. Unter Bezug auf den Einzelhandelserlass rät die Bezirksregierung zusätzlich dazu, in den genannten Gewerbegebieten nicht nur den Lebensmittelbereich auszuschließen, sondern dies zumindest generell auch auf den in den Anlagen A und B aufgeführten zentrenrelevanten Einzelhandel auszudehnen.

Die Bezirksregierung ist weiterhin der Auffassung, dass Einzelhandel mit generell ausgeschlossenen Sortimenten allenfalls großemäßig beschränkt ausnahmsweise zugelassen werden sollte, sofern die angebotenen Waren vor Ort im eigenen Betrieb hergestellt werden.

Die Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen begrüßt ebenfalls die Änderungsabsichten der Gemeinde Nordkirchen. Sie regt darüber hinaus ebenfalls an, auch die anderen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente in den Gewerbegebieten auszuschließen.

Die Handwerkskammer Münster unterstützt ebenfalls die Planungsabsicht der Gemeinde und bittet in ihrem Schreiben vom 12.03.2004 auch darum, den Einzelhandelsausschluss zu erweitern auf die übrigen zentrenrelevanten Sortimente.

Mit einem Vertreter der Industrie- und Handelskammer und dem Verfasser des Gutachtens über die Einzelhandelsstruktur in Nordkirchen sowie Vertretern der Verwaltung hat am 07.10.2004 ein weiteres Gespräch in dieser Angelegenheit stattgefunden.

Sowohl der Vertreter der IHK als auch der Gutachter der Gemeinde Nordkirchen haben noch einmal betont, dass auf Dauer gesehen der innerörtliche Handel nur dann funktionieren könne, wenn die nicht integrierten Standorte am Ortsrand jetzt und auch auf Dauer ausgeschlossen bleiben.

Das bedeutet nicht, dass jeder weitere Wettbewerb auch in Nordkirchen ausgeschlossen sein soll. Neue Angebote sollen jedoch nur im unmittelbaren Ortskern gemacht werden.

Im Ergebnis möchte die Gemeinde jedoch die von der Bezirksregierung, der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer geäußerten Vorschläge zu einem weiter gehenden Ausschluss von Einzelhandel auch mit übrigen Waren nicht verfolgen.

Die Gemeinde Nordkirchen hat darüber hinaus über mehrere Jahrzehnte grundsätzlich ein gewisses Einzelhandelsangebot auch in den Gewerbegebieten zugelassen, weil im eigentlichen Ortskern auch kaum ein Angebot vorhanden war und ist, welches durch neu angesiedelte Betriebe hätte gestört werden können. Diese Feststellung ist auch weiterhin nach Auffassung der Gemeinde richtig, da Nordkirchen eben in mehreren Segmenten kein Angebot aufweist. Da die außerhalb des Ortszentrums mit diesen Waren angesiedelten Firmen einen gewissen „Vertrauensschutz“ erworben haben, sollte zumindest im Moment keine weiter gehende Ausschlussplanung betrieben werden.

Der Ortskern von Nordkirchen weist keine Freiflächen aus, die potenziell interessierten Investoren für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben angeboten werden könnten. Dabei müsste es sich, insbesondere angesichts der schwach bleibenden Nachfrage im Grundzentrum Nordkirchen, um verkehrsgünstig gelegene, ausreichend große Geschäftsgrundstücke mit Parkplätzen „vor der Haustür“ handeln, die jedoch nicht geboten werden können. Es ist praktisch gar nicht möglich, durch verschärfte Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss in den bestehenden Gewerbegebieten einen Trend zur „Rückkehr in das Ortszentrum“ zu initiieren.


Im Ergebnis soll es daher bei dem Ausschluss von Lebensmitteln und Getränken in den Gewerbegebieten bleiben.

Umweltauswirkungen der Planung

Die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss von Getränken und Lebensmitteln werden keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Nutzung bestehender Gebäude haben, zumal für bestehende Betriebe eine Fortsetzung der Nutzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden soll. Es ist daher weder mit einem Leerstand von Gebäuden noch mit Neubauinitiativen zu rechnen.

Da die bestehenden Betriebe voll erschlossen und eingerichtet sind, bedeutet die Änderung der Bebauungspläne keine veränderten Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand.

Sonstige schützenswerte Belange sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.



Friedhard Drebing

Anlage
Übersichtsplan

Übersichtsplan

Ausschnitt aus der Grundkarte

Maßstab: 1 : 5.000

Kreis Coesfeld: DGK 5 (761/98)

