



im Auftrag von: Unternehmensgruppe Bungert
Hermannstr. 48-50
44263 Dortmund

Bearbeitung durch:



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1
42781 Haan / Rheinland
Fon: +492129 / 566 209 - 0
Fax: +492129 / 566 209 -16

Niederlassung Düsseldorf:
Friedrich-Ebert-Straße 1
40210 Düsseldorf
Fon: +49211 / 936 545 210

mail@isr-haan.de
www.isr-haan.de

Projekt-Nr.: 21045

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Jan Roth Landschaftsarchitekt AKNW / Stadtplaner AKNW, Geschäftsführer

Bearbeitung: B.Sc. cand. Niklas Weber, B.Sc. Raumplanung; Sebastian Obstfeld, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Datum: 11.05.2021

Inhalt

01 Einführung	4
02 Lage im Raum	5
03 Plangebiet und Umgebung	6
04 Infrastruktur	11
05 Nutzungsstruktur	12
06 Verkehrsstruktur	13
07 Baustruktur	14
08 Höhengsituation	15
09 Umweltrechtliche Ausgangslage	16
10 Planungsrechtliche Ausgangslage	19
11 Entwicklungsmöglichkeiten	24
12 Fazit	28

Einführung | 01



Bei dem Plangebiet, das Gegenstand der Recherche ist, handelt es sich um das Aspa-Gelände, ein ehemaliges Textilunternehmen, welches bereits Anfang der 2000er Jahre den Betrieb eingestellt hat. Anschließend konnte keine adäquate gewerbliche Nachnutzung gefunden werden, sondern nur Teile der bestehenden Gewerbebauten untervermietet werden. Richtung Nordwesten verläuft das Gewerbegebiet bis hin zur Ortsgrenze. Im Norden, im Osten und zum Teil auch im Süden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung.

Aufgabe dieser Studie ist es, die Voraussetzungen des Standorts in Nordkirchen zu prüfen und zu dokumentieren. Weiterhin soll untersucht werden, welche Möglichkeiten der Entwicklung bestehen. Aufgrund der Umgebung wird auf dem ca. 14.000 m² großen Gebiet, den bestehenden Bedarfen folgend, eine wohnbauliche Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern priorisiert. Des Weiteren wird auf dem Gelände nach einem Standort für die Jugendhilfe Werne gesucht. Das Gebäude der Tierarztpraxis im Osten des Plangebiets (Bild unten links) soll generell erhalten bleiben. Die nachfolgende Entwicklungsvariante 1 sieht für die Tierarztpraxis einen neuen Standort vor.



Quelle Fotos: ISR GmbH

Lage im Raum | 02



Plangrundlagen: GeoBasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Die Gemeinde Nordkirchen liegt im Süden des Münsterlandes und ist geprägt von bewegten, größtenteils flachen Geländestrukturen. Das Landschaftsgebiet setzt sich aus Landwirtschaftsflächen, durchzogen von Wald- und Forstgebieten zusammen. Das Plangebiet liegt rund 500 Meter vom Ortszentrum Nordkirchen entfernt und ist über die Lüdinghauser Straße zu erreichen. Bei der Ortschaft Herbern befindet sich der Anschluss an die A1.

Plangebiet und Umgebung | 03



Plangrundlagen: Geobasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Die Gemeinde Nordkirchen setzt sich aus den Ortschaften Nordkirchen, Südkirchen und Capelle zusammen. Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Nordkirchen und ist durch die L810 nach Südkirchen, über die L835 nach Lüdinghausen Richtung Norden und Selm gen Süden angeschlossen. Die Ortschaft Nordkirchen ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhausstrukturen sowie Mehrfamilienhausstrukturen. Das Plangebiet selbst ist

im Nordosten, Osten sowie Südosten umgeben von Wohngebieten. Entlang der Aspastr. schließen von Süden und Westen Gebwerbestandorte an das Plangebiet an.

Plangebiet und Umgebung | 03



Vermeehrt Mehrfamilienhausstrukturen im Norden



Blick auf die Grünfläche und die Tierarztpraxis



Südlicher Spielplatz



Quelle Fotos: ISR GmbH

Plangebiet und Umgebung | 03



Nordseite Gewerbehalle



Leichter Höhenversprung im Gelände



Fitnessstudio an der Südseite



Quelle Fotos: ISR GmbH

Plangebiet und Umgebung | 03



Mehrfamilienhausstrukturen nördlich des Gebietes



Westseite Gewerbehalle



Vermehrt Einfamilienhausstrukturen im Südosten

Quelle Fotos: ISR GmbH

Plangebiet und Umgebung | 03



Quelle Fotos: ISR GmbH



Übergang von Wohn- zu Gewerbegebiet



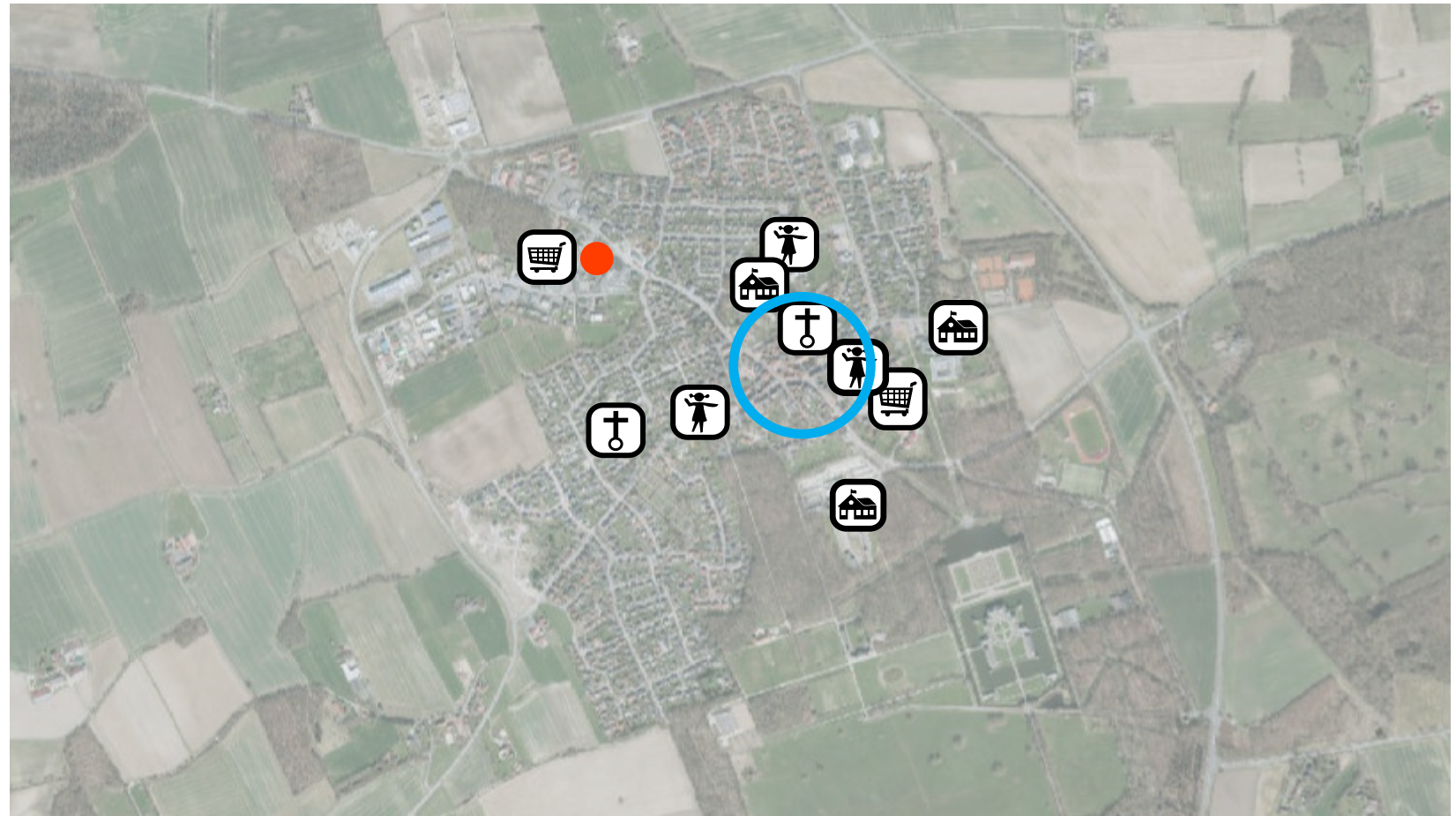
Bauhof südwestlich des Plangebiets



Angrenzendes Gewerbe im Westen

Infrastruktur | 04

- Einzelhandel 
- Kirche 
- Kita/ Kindergarten 
- Schule 
- Plangebiet 
- Ortszentrum 

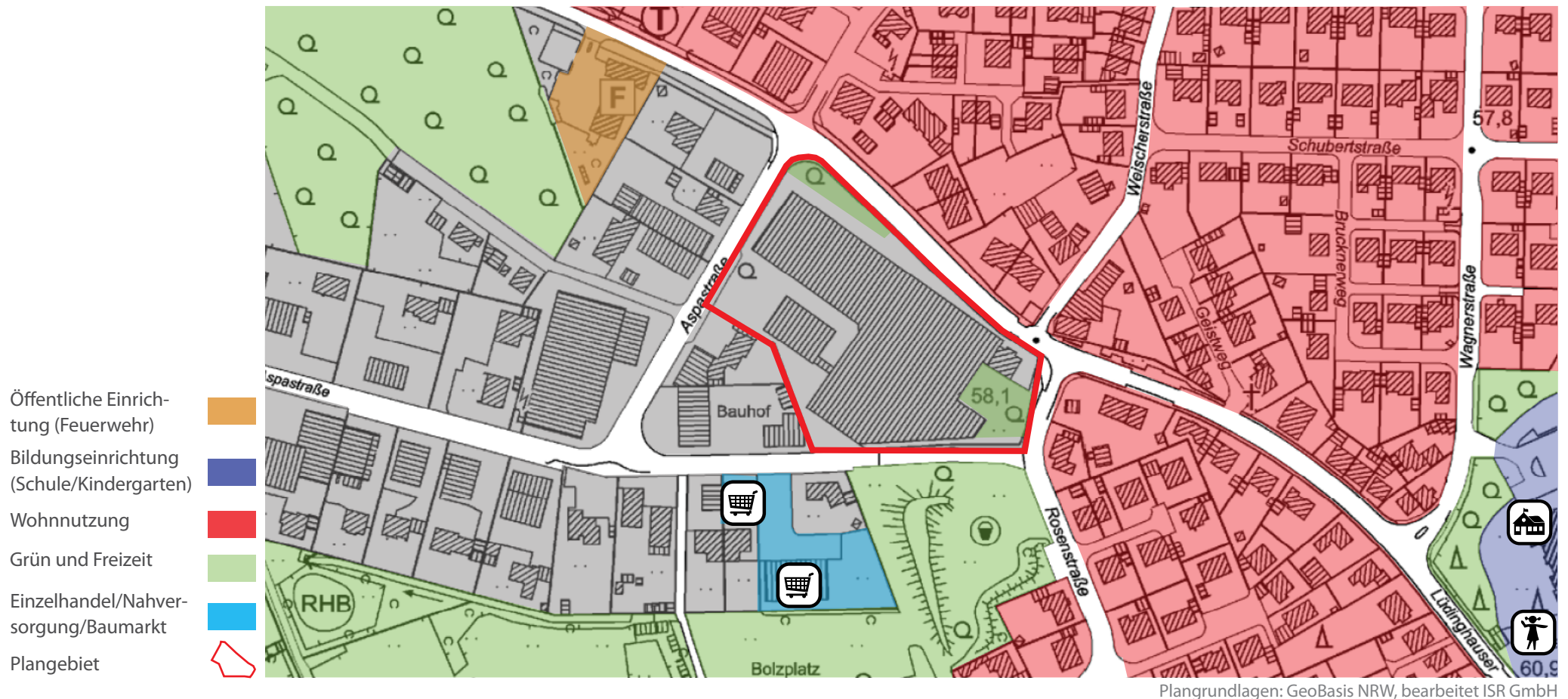


Plangrundlagen: GeoBasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Der Ortsbereich Nordkirchen verfügt über eine gute Infrastruktur. Dazu zählt u. a. kleinteiliger Einzelhandel, wie beispielsweise ein Wurstfachhändler oder ein Getränkevertrieb sowie weitere Dienstleistungsunternehmen. Ebenso sind in Nordkirchen mehrere Kitas beziehungsweise Kindergärten vorhanden. Außerdem sind in der Ortschaft Schulen und auch die Hochschule für Finanzen NRW ansässig.

Zusätzlich gibt es Kirchen und Möglichkeiten zum Einkauf für den täglichen Bedarf, wie beispielsweise ein Edeka oder ein Aldi in der Ortsmitte, südöstlich des Planungsgebietes. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind insofern gut geeignet für eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung am Standort.

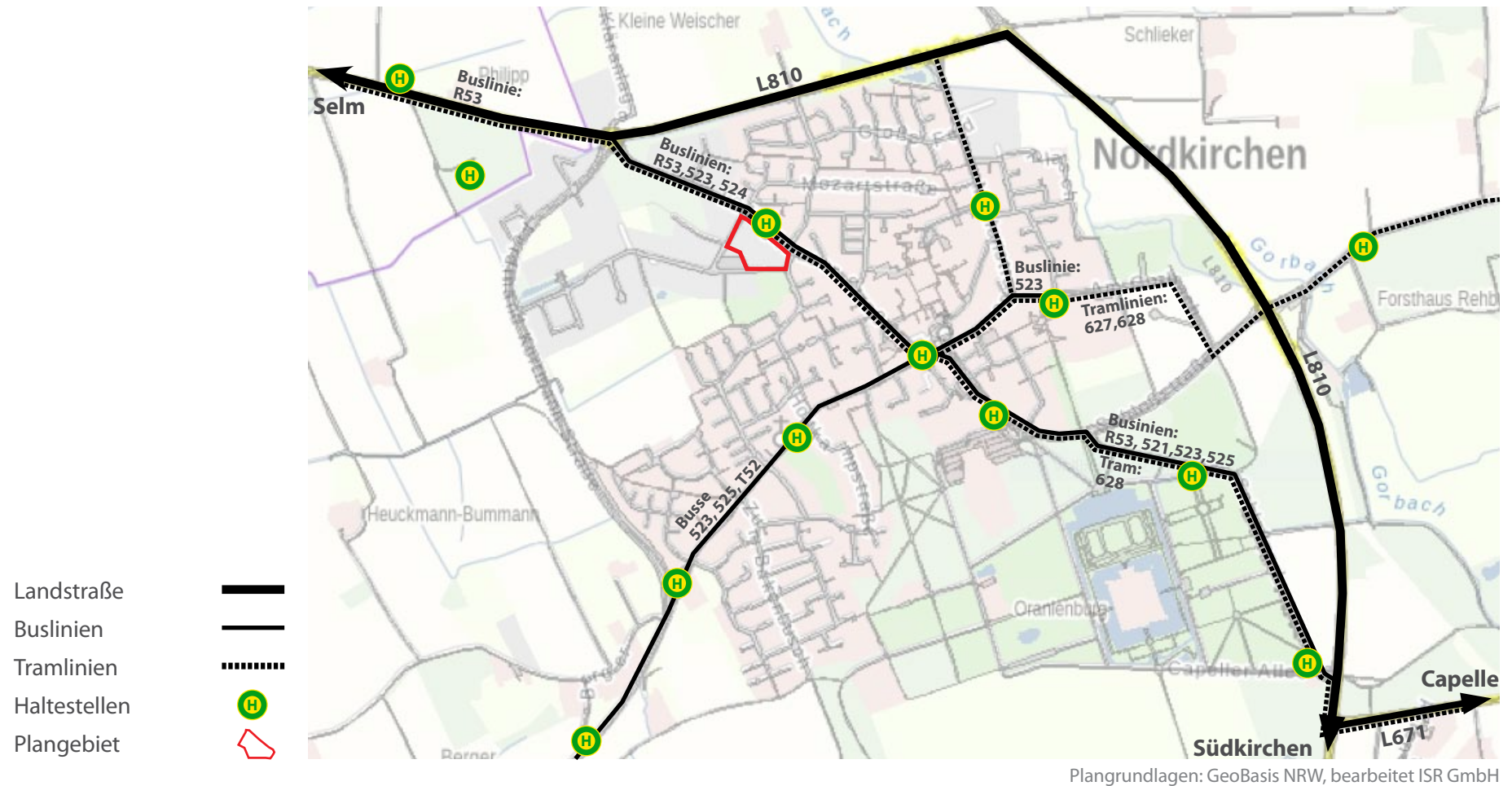
Nutzungsstruktur | 05



Die Nutzung des Gebietes ist klar abgegrenzt. Das Plangebiet bildet die Grenze zwischen dem westlich fortlaufenden Gewerbegebiet und dem im Osten gelegenen Wohngebiet. In dem Gewerbegebiet sind südlich zwei Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Im Nordosten befindet sich eine Feuerwehrrache. Die Umgebung und das Plangebiet werden durch Grünflächen aufgelockert. Weiter östlich befindet sich eine Schule sowie ein Kindergarten.

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Tierarztpraxis und südwestlich befindet sich der Bauhof der Gemeinde Nordkirchen. Diese Gebäude sollen erhalten bleiben.

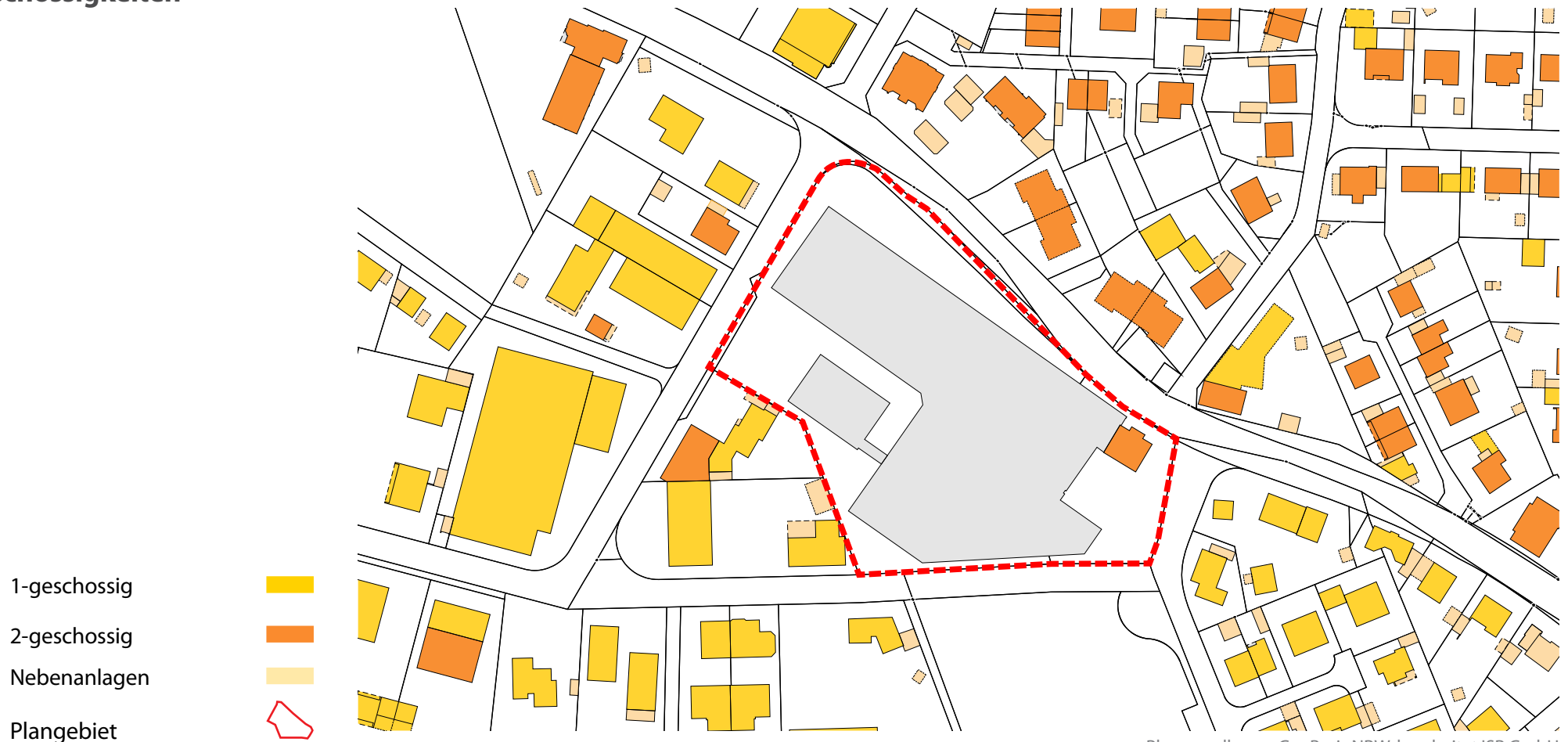
Verkehrsstruktur | 06



Das Plangebiet ist über die Landstraße 810 (L 810) verkehrlich gut an die Umgebung angeschlossen. Über die L810 erreicht man die 5km südlich gelegene Gemeinde Südkirchen, sowie nach Westen den Anschluss L835, welche die Verbindung zu den nächstgelegenen Orten Selm in südwestlicher und Lüdinghausen in nordwestlicher Richtung darstellt. Die L671 verbindet Nordkirchen mit dem Nachbarort Capelle in östlicher Richtung. Der Regionalbus

R53 verbindet Nordkirchen mit Lüdinghausen und dem Bahnhof Capelle im Stundentakt. Die nächste Haltestelle Nordkirchen Spittmann liegt fußläufig ca. 2 Minuten an der nördlichen Zufahrtsstraße (Lüdinghauser Straße) des Planungsgebietes. Es bestehen weitere Bus- und Tramlinien, die den Ort Nordkirchen mit den nächstgelegenen Städten verbinden.

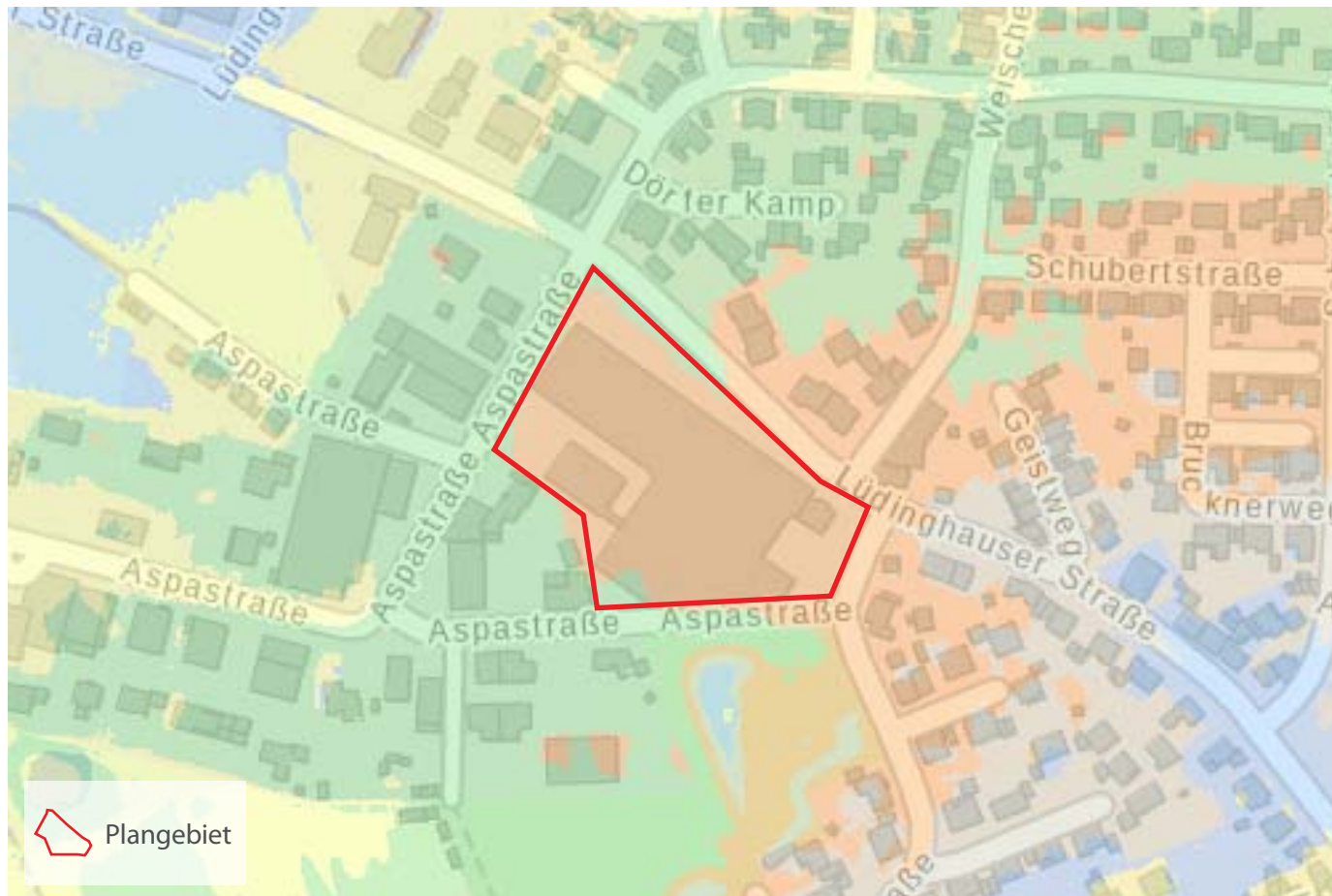
Geschossigkeiten



In der direkten Umgebung des Plangebietes lässt sich sowohl ein- und zweigeschossige, als auch zweieinhalbgeschossige Bebauung finden. Dabei befindet sich nordöstlich des Plangebietes vermehrt zweigeschossige Bebauung und im Südosten sowie im Westen ist das Plangebiet überwiegend von eingeschossiger Bebauung umgeben. Die zukünftige Entwicklung im Plangebiet wird unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung

gestaltet und bezieht ebenfalls neue Gewerbestandorte für den westlichen Teil des Plangebietes mit ein. Eine künftige Wohnbebauung wird in Richtung Süden und Osten weiterentwickelt und schließt somit ebenfalls an die Bestandsnutzung an.

Geländestufen



Plangrundlagen: GeoBasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als gering bewegte Geländesituation dar. Das Plangebiet ist ein wenig erhöht im Gegensatz zu seiner Umgebung und fällt leicht in Richtung Südwesten ab. Im Nordwesten des Geländes befindet sich eine Böschung (Grünstreifen), die zur Nordseite des Planungsgebietes abflacht. Der Höhenunterschied wird teilweise durch Auffahrten ausgeglichen.

DGM1 – Geländestufen

Die Geländestufen beschreiben Höhenschichten mit einer Äquidistanz von 1m. Die Geländestufen werden alternierend mit 5 Farbwerten dargestellt. Ein Pixel der Geländestufen entspricht 1m² auf der Erdoberfläche.

Sich alle 5m wiederholende Höhenstufen:

	0-1m, 5-6m, 10-11m, 15-16m, ...
	1-2m, 6-7m, 11-12m, 16-17m, ...
	2-3m, 7-8m, 12-13m, 17-18m, ...
	3-4m, 8-9m, 13-14m, 18-19m, ...
	4-5m, 9-10m, 14-15m, 19-20m, ...

Umweltrechtliche Ausgangslage | 09

Landschaftsplan Nordkirchen

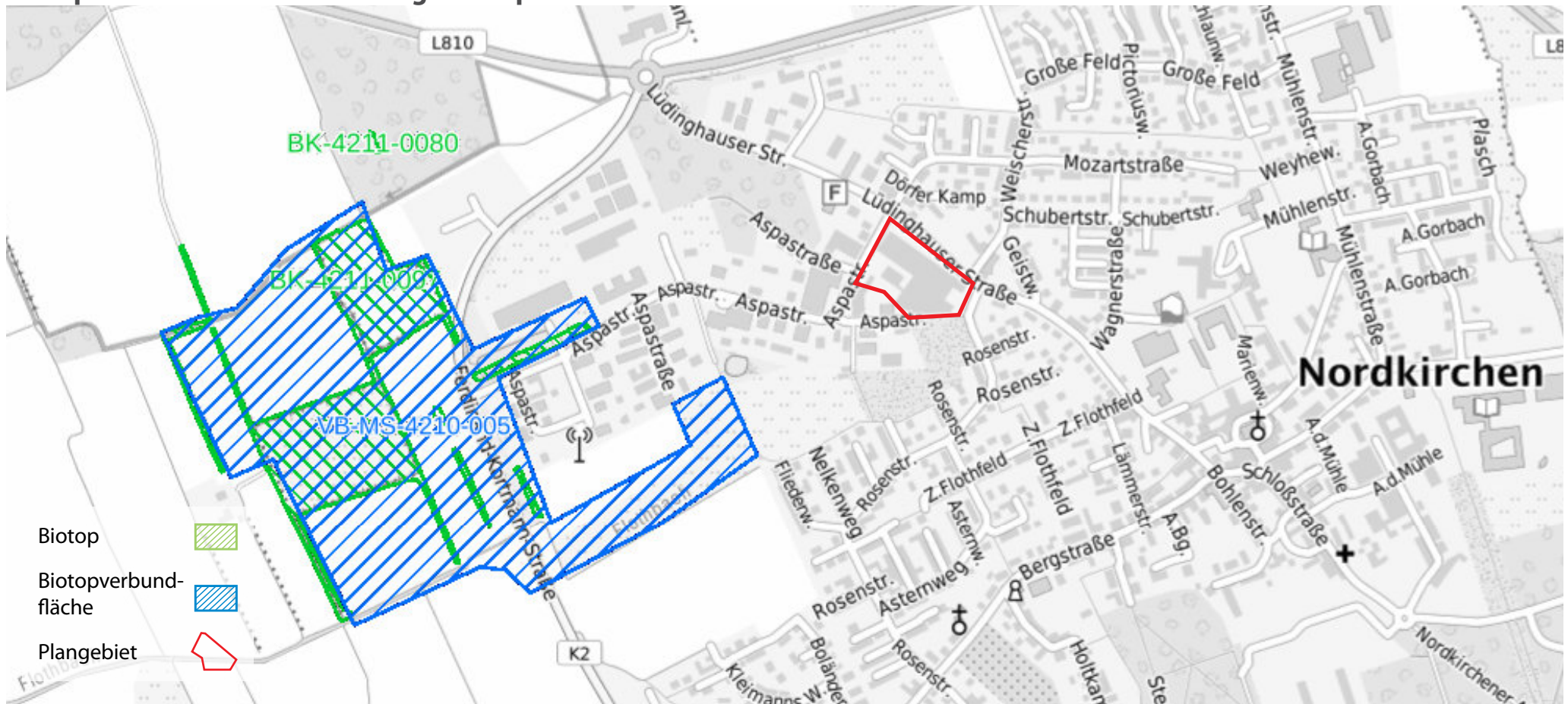


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nordkirchen | Kreis Coesfeld, bearbeitet ISR GmbH

Der Landschaftsplan Nordkirchen zeigt, dass die Ortschaft Nordkirchen aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans ausgeschlossen ist. Dementsprechend entfällt das Plangebiet ebenfalls aus dem Geltungsbereich. Daher müssen bei der Planung keine landschaftlich schutzwürdigen Zonen beachtet werden.

Umweltrechtliche Ausgangslage | 09

Biotopverbund und schützwürdige Biotop

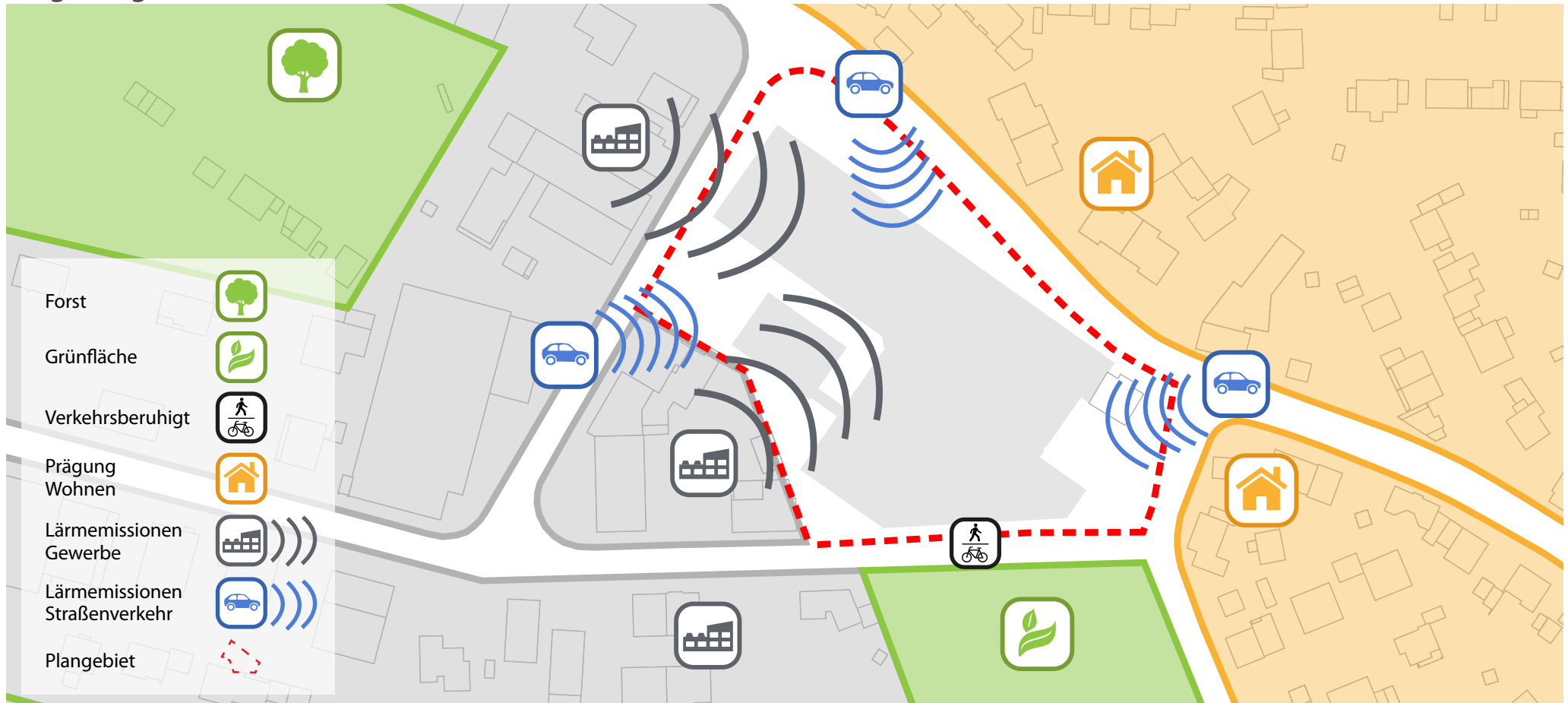


Plangrundlagen: uvo.nrw.de, bearbeitet ISR GmbH

Für das Plangebiet werden keine besonderen Schutzgebiete festgesetzt. Weiter westlich schließen Biotopverbundflächen (blaue Schraffur) und Biotop (grüne Schraffur) an. In unmittelbarer Umgebung müssen dementsprechend keine Biotop oder Biotopverbundflächen beachtet werden.

Umweltrechtliche Ausgangslage | 09

Umgebungsärm



Plangrundlagen: GeoBasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Grundsätzlich ist das Plangebiet von einer Beeinträchtigung durch den Straßenverkehrslärm nicht stark betroffen. Die Lärmkartierung weist auf eventuell störenden Umgebungsärm hin. Aktuell ist das Plangebiet noch Teil eines Gewerbegebietes, und wird auch zukünftig im Westen an ein Gewerbegebiet anschließen. Das hat zur Folge, dass nicht unerhebliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Planungsrechtliche Ausgangslage | 10

Regionalplan



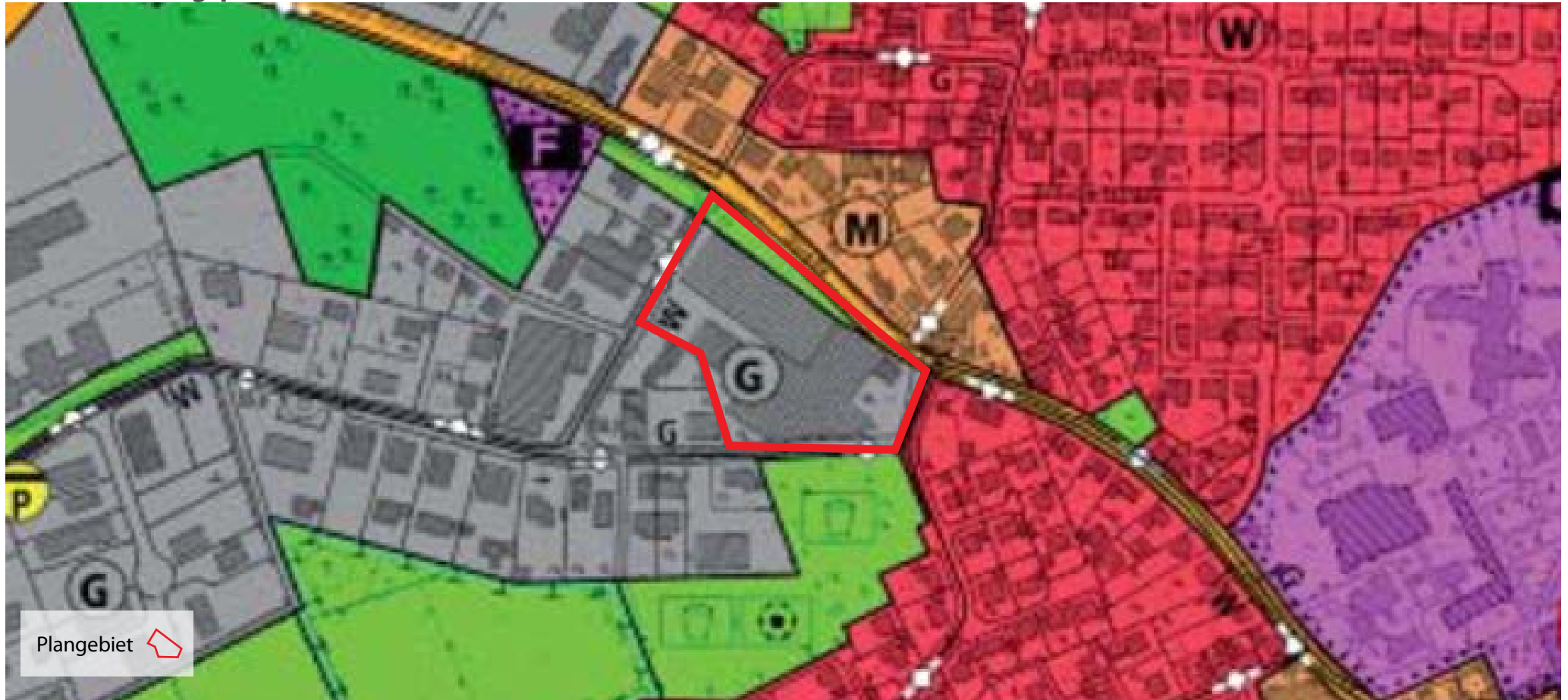
Nordkirchen befindet sich im Regierungsbezirk Münsterland an der Grenze zum südlich gelegenen Regierungsbezirk Arnsberg. Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an ein ASB an. Nordwestlich des Planungsgebietes ist ein Waldbereich dargestellt.

Ausschnitt aus Regionalplan Münsterland | Bezirksregierung Münsterland, bearbeitet ISR GmbH

Aus den Darstellungen des Regionalplanes lässt sich nicht deutlich ablesen, ob eine zukünftige Wohnbebauung umsetzbar ist. Daher ist eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster anzustreben.

Planungsrechtliche Ausgangslage | 10

Flächennutzungsplan



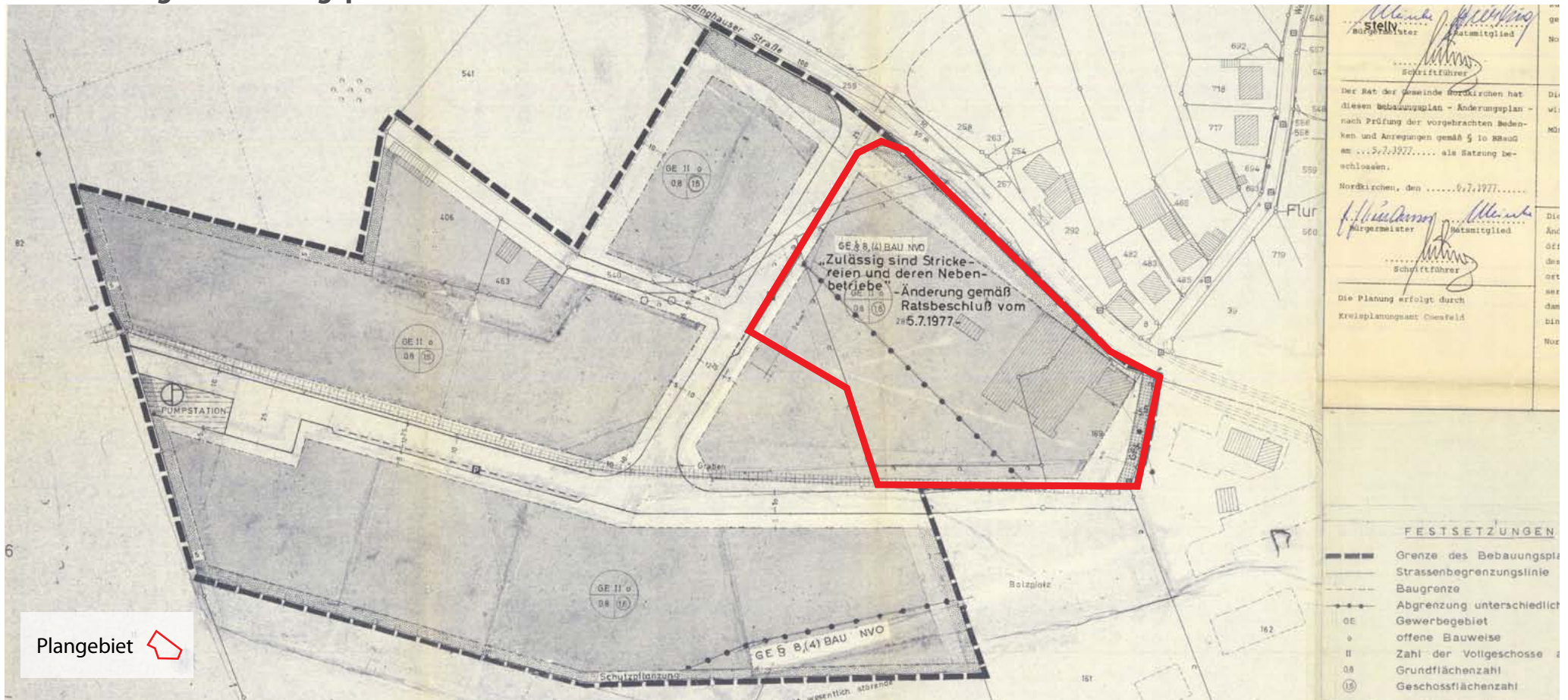
Flächennutzungsplanausschnitt | Gemeinde Nordkirchen, bearbeitet ISR GmbH

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Südlich, unmittelbar an die gewerbliche Fläche angrenzend, befinden sich Grün- und Wohnbauflächen. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an gemischte Bauflächen (M) sowie Wohnbauflächen (W). Eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes ist derzeit nicht möglich. Eine daraus resultierende Flächennutzungsplanänderung

ist aufgrund der derzeitigen Darstellungen des Regionalplans ungewiss. Des Weiteren sind Wohnbauflächen in nördlicher und östlicher Richtung dargestellt.

Planungsrechtliche Ausgangslage | 10

Rechtskräftiger Bebauungsplan

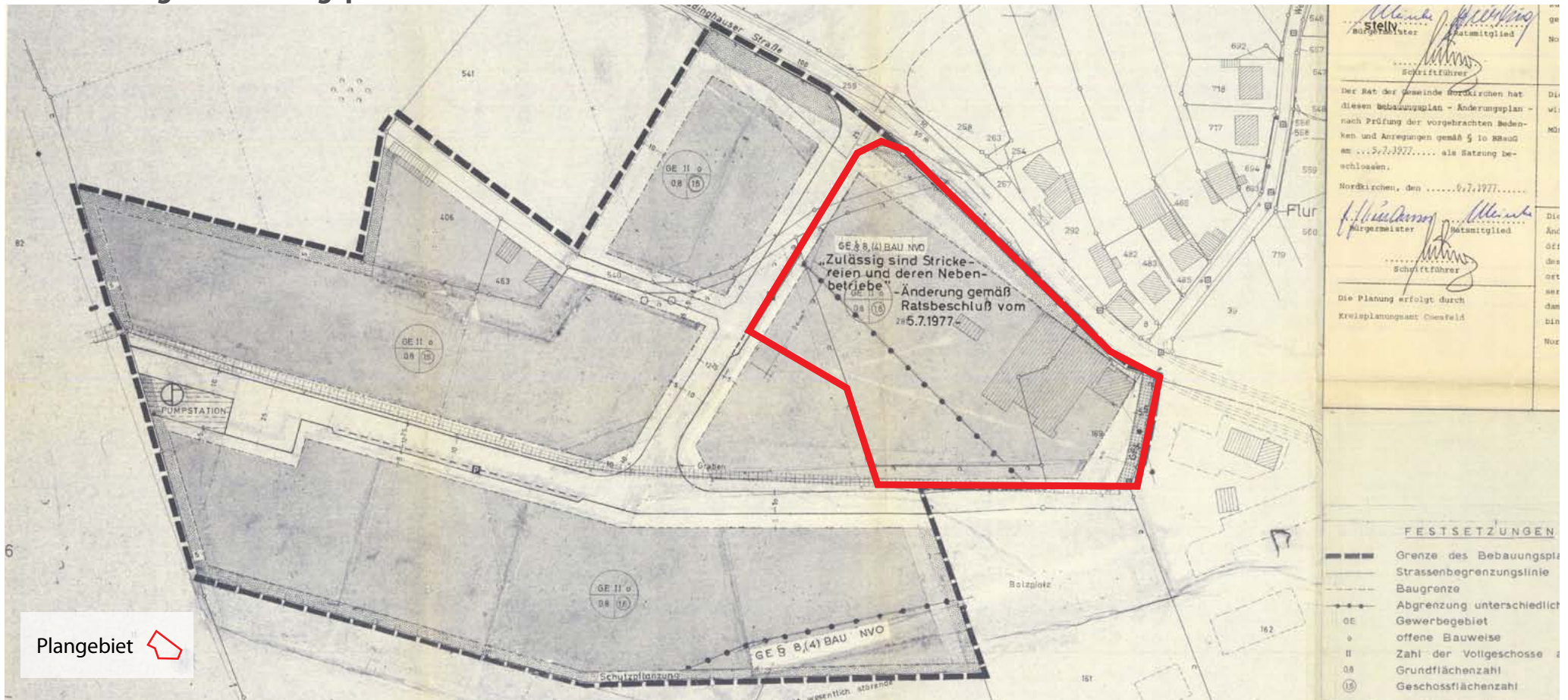


Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet der Gemeinde Nordkirchen ist im Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Sowohl im Süden als auch am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes grenzen ebenfalls Gebiete für gewerbliche Nutzung (GE) an. Der Bebauungsplan setzt außerdem fest, dass maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze für das zu bebauende Grundstück zulässig sind. In einem Änderungsver-

fahren wurde entlang der Aspastraße die Baugrenze in Richtung Aspastraße um 3 m verschoben. Außerdem ist in einem weiteren Änderungsverfahren der Einzelhandel im oben abgebildeten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen worden. Die Grundstücke entlang der L584 (Lüdinghauser Straße) nördlich des Planungsgebietes sind lückenlos ohne Tor und Tür einzufrieden.

Planungsrechtliche Ausgangslage | 10

Rechtskräftiger Bebauungsplan



Zudem verläuft quer durch das Plangebiet eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Östlich dieser Abgrenzung sind gemäß § 8 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die südlich des Plangebietes verlaufende Aspastraße ist laut Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Am nördlichen Rand des Plangebiets ist ein schmaler Streifen Grünfläche ent-

Bebauungsausschnitt Nr. 3 Gewerbegebiet | Gemeinde Nordkirchen, bearbeitet ISR GmbH
lang der Lüdinghauser Str. (L584) eingezeichnet. Für die westlich und südlich angrenzenden Gebiete sieht der Bebauungsplan ebenfalls eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen sowie die gleiche Geschoss- und Grundflächenzahl vor.

Entwicklungsmöglichkeiten | 11

Gegebenheiten im Bestand



Plangrundlagen: GeoBasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Die abgebildete Karte zeigt wichtige Gegebenheiten aus dem Bestand, die für die nachfolgenden Entwicklungsvarianten berücksichtigt wurden. Dabei spielen sowohl die bestehende Wohnbebauung, die das Plangebiet im Norden bis in den Südosten umgibt, als auch das das im Westen und Südwesten anschließende Gewerbegebiet eine besondere Rolle. Bestehende Erschließungsstraßen sowie fußläufige Wegeverbindungen werden genutzt, um

zukünftig einen Großteil der einzelnen Gebäude zu erschließen. An der Lüdinghauser Straße werden bestehende Grünflächen und Gehölze erhalten und als Übergangsflächen zur Wohnbebauung genutzt. Im Südwesten sowie im Osten des Plangebietes wird ebenso die Bestandsbebauung beibehalten.

Entwicklungsmöglichkeiten | 11

Variante 1



Plangrundlagen: GeoBasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Die nebenstehende Variante 1 einer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit besteht im Westen aus Gebäudestrukturen, die für die Entwicklung von Gewerbeeinheiten vorgesehen werden können. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 3500 m². Die Bruttogeschossfläche beträgt für den Gewerbebestandort ca. 4320 m². Die Förderschule und Flächen für Fortbildungsmöglichkeiten für die Jugendhilfe Werne ist ebenfalls im Gewerbegebiet zu integrieren.

Der östliche Teil des Plangebietes ist mit Gebäudekubaturen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern besetzt worden. Insgesamt beträgt die Bruttogeschossfläche für das Wohngebiet ca. 7200 m².

Der integrierte Grünstreifen führt zum einen die sich im Süden befindliche Grünfläche thematisch fort und trennt zum anderen den Gewerbebestandort vom Wohnbereich.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt zukünftig von der Aspastraße und für das Wohngebiet insbesondere von der Lüdinghauser Str. in eine zentrale Tiefgarage. Somit wird das gesamte Wohnquartier zukünftig autofrei gestaltet. Denkbar wäre auch, im gewerblich geprägten Bereich im Westen eine zentrale Hochgarage in die weitere Planung miteinzubeziehen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	ca. 14.000 m ²
Gewerbegebiet:	ca. 3.500 m ²
Wohngebiet:	ca. 8.800 m ²
Grünfläche neu:	ca. 1.400 m ²
Grünfläche erhalt:	ca. 220 m ²
BGF Gewerbe:	ca. 4.300 m ²
BGF Wohnen:	ca. 7.200 m ²
WE Wohnen:	ca. 70-75 m ²

Entwicklungsmöglichkeiten | 11

Gebietskategorie Variante 1



Plangrundlagen: GeoBasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Die nebenstehende Grafik dient als eine erste Übersetzung in bauleitplanerische Aussagen für die zuvor dargestellte Entwurfsvariante. Demzufolge wird der Geltungsbereich in zwei Gebietskategorien geteilt, die durch eine öffentliche Grünfläche klar voneinander getrennt sind. Der nordwestliche und westliche Teil des Geltungsbereiches könnte als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und der östliche und südöstliche Teil als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Grünfläche stellt eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dar. Aufgrund der unterschiedlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die beiden Gebietstypen, ist es durchaus denkbar, dass an den Gebäudefassaden des Wohngebietes im Übergang zur Grünfläche und des Gewerbegebietes Schallschutz vorzusehen ist.

In der Übertragung in die vorbereitende Bauleitplanung würde für den westlichen Abschnitt eine gewerbliche Baufläche und für den östlichen Teil eine Wohnbaufläche in der Darstellung des Flächennutzungsplanes resultieren.

Entwicklungsmöglichkeiten | 11

Variante 2



Plangrundlagen: GeoBasis NRW, bearbeitet ISR GmbH

Variante 2 verfolgt den Ansatz einer größeren Durchmischung von Gewerbe und Wohnen. Dies wird dadurch erreicht, dass das Plangebiet von Westen in Richtung Osten zukünftig als Mischgebiet gedacht werden kann. Die beiden westlichsten Kubaturen sehen zukünftig Gewerbenutzungen vor. Der Standort für die Förderschule der Jugendhilfe Werne ist im nordwestlichen Gebäude zu priorisieren.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes orientieren sich zwei Punkthäuser zur vorhandenen Grünfläche und sehen zukünftig die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern vor.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt zukünftig von der Aspastraße sowie von der Lüdinghauser Str. Das Wohngebiet soll ebenfalls über die Lüdinghauser Str. erschlossen werden. An der Lüdinghauser Str. ist analog zur Variante 1 eine zentrale Tiefgarage denkbar. Denkbar wäre auch, im Westen des Geltungsbereiches eine zentrale Hochgarage in die weitere Planung miteinzubeziehen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	ca.	14.000 m ²
Wohngebiet	ca.	1.500 m ²
Mischgebiet:	ca.	10.700 m ²
Grünfläche erhalt:	ca.	220 m ²
BGF Gewerbe:	ca.	4.280 m ²
BGF Wohnen:	ca.	7.920 m ²
Wohneinheiten:	ca.	75-80

Entwicklungsmöglichkeiten | 11

Gebietskategorie Variante 2



Die nebenstehende Grafik dient als eine erste Übersetzung in bauleitplanerische Aussagen für die zuvor dargestellte Entwurfsvariante. Demzufolge wird der Geltungsbereich in zwei Gebietskategorien geteilt. Der flächenmäßig größte Teil des Geltungsbereiches, könnte als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Im Südosten des Geltungsbereiches könnte ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Die Grünfläche im Nordwesten stellt eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dar. Aufgrund der unterschiedlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die beiden Gebietstypen, ist es durchaus denkbar, dass an den Gebäudefassaden des Wohngebietes in Richtung Norden Schallschutz vorzusehen ist.

In der Übertragung in die vorbereitende Bauleitplanung würde eine Fläche für gemischte Gebiete und für den südöstlichen Teil eine Wohnbaufläche in der Darstellung des Flächennutzungsplanes resultieren.

Fazit | 12



Quelle Fotos: ISR GmbH

Das Plangebiet westlich des Zentrums von Nordkirchen weist, aufgrund der umliegenden Wohnbebauung, großes Potenzial für die Ergänzung von Wohnbebauung auf. Im Westen, entlang der Aspastraße liegt die Priorität auf einer Entwicklung von nicht störendem Gewerbe. Die Integration der Schule für die Jugendhilfe Werne ist grundsätzlich möglich und vorzugsweise im Westen, Ecke Aspastraße und Lüdinghauser Straße anzustreben. Eine Integration von schutzwürdigen Nutzungen wie das Wohnen, ist hinsichtlich der Lärmsituation im Weiteren zu überprüfen. In der vorangegangenen Studie werden auf konzeptioneller Ebene bereits Aussagen zum Thema Lärmeinwirkung gemacht. Grundsätzlich ist eine Entwicklung des Plangebietes mit einer gemischten Nutzung möglich. Entweder getrennt nach gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen oder als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

Zusammen mit der Bezirksregierung Münster ist die regionalplanerische Einordnung des Plangebietes und die damit verbundene Entwicklungsfähigkeit zu diskutieren. Eine Reaktivierung des Plangebietes, kann eine Nachnutzung und eine Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 13a BauGB (Innenentwicklung) darstellen.

Für die Umsetzung der aufgezeigten Varianten wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.