Gemeinde Nordkirchen
Bebauungsplan „Oberstraße - 2. Abschnitt“ in Südkirchen

Begründung

04.08.2022

Gemeinde Nordkirchen
Bohlenstraße 2, 59394 Nordkirchen

Verfasser:

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1. Planungsanlass 3
2. Räumlicher Geltungsbereich 4
3. Planungsziele 4
4. Verfahren 5
5. Planungsgrundlagen 5
   - 5.1 Regionalplan 5
   - 5.2 Flächennutzungsplan 6
   - 5.3 Verbindliche Bauleitplanung 6
   - 5.4 Landschaftsplan 6
6. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets 6
   - 6.1 Städtebauliche Strukturen 6
   - 6.2 Verkehrliche Situation, Ver- und Entsorgung 7
   - 6.3 Infrastruktur 7
   - 6.4 Bodenverhältnisse, Schadstoffbelastungen 7
   - 6.5 Bergbau 8
   - 6.6 Kampfmittelrückstände 8
7. Planungsinhalt 8
   - 7.1 Zukünftiges Bebauungskonzept 8
   - 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 9
   - 7.3 Verkehrskonzeption 10
   - 7.4 Garagen / Stellplätze / Carports 10
   - 7.5 Grünordnerische Maßnahmen und planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz 10
8. Ver- und Entsorgung, Entwässerung 12
   - 8.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung 12
   - 8.2 Entwässerung des Plangebiets 12
9. Immissionsschutz 14
   - 9.1 Lärmimmissionen 14
   - 9.2 Geruchsbelästigungen 15
10. Artenschutz 15
11. Prüfung der Schutzgüter 16
    - 11.1 Schutzgüter 16
    - 11.1 Sonstiges 18
12. Örtliche Bauvorschriften 19
13. Bodenordnung 20
14. Denkmalschutz 20

Gutachten 20

1. Planungsanlass

Steigende Geburtenzahlen und Wanderungsgewinne führen dazu, dass im Ortsteil Südkirchen der Bedarf an Kindergartenplätzen nach der aktuellen Vorausberechnung des Kreisjugendamtes und auch nach Einschätzung der Verwaltung so groß ist, dass für die kommenden Jahre zwei weitere Gruppen benötigt werden.

Nach Abwägung verschiedener Möglichkeiten ist aus Sicht der Verwaltung der Bau von zwei Gruppen nördlich der Kita „Hoppetosse“ an der Oberstraße (B-Plan „Oberstraße“ 2019), die unter Berücksichtigung der räumlichen Situation am schnellsten umzusetzende Lösung. Als Standort ist eine insgesamt ca. 0,19 ha große Fläche nördlich der Oberstraße und westlich des Lebensmittelmarktes K+K in Südkirchen vorgesehen. Ein zentralerer, alternativer Standort (z.B. Bestandsimmobilien) steht in Südkirchen aufgrund der benötigten Grundfläche nicht zur Verfügung. Der Standort bietet für die Kinder die Möglichkeit, den nahegelegenen Sportplatz und den Dorfpark als öffentliche Grünflächen mit zu nutzen.

Die Jugendhilfe Werne hat sich aus pädagogischen Gründen dafür ausgesprochen, keine große Sechs-Gruppen-Einrichtung betreiben zu wollen, sondern wünscht sich die Aufteilung in zwei unabhängige Drei-Gruppen-Einrichtungen oder alternativ den Fortbestand der Kita Hoppetosse mit vier Gruppen und eine zusätzliche zweigruppige Einrichtung.

Die bestehende Kita „Hoppetosse“ wurde in Form eines Investorenmodelles auf einem Grundstück gebaut, auf dem ein Erbbaurecht dafür eingeräumt wurde.

Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Im Ortsteil Südkirchen gibt es keine bzw. nicht nennenswert große versiegelte oder baulich veränderte Flächen, auf die alternativ zurückgegriffen werden könnte. In der Ortslage sind einzelne kleinere private Grundstücke mit älteren Gebäuden vorhanden, die nicht mehr genutzt werden. Diese Grundstücke bieten sich grundsätzlich für eine neue Nutzung an. Die Gemeinde hat auf diese Flächen jedoch keinen Zugriff. Zurzeit besteht seitens der Eigentümer nicht die Absicht, hier eine bauliche Nutzung voranzutreiben. Außerdem sind diese Grundstücke alle kleiner als der für eine zweigruppige Kindertagesstätte erforderliche Flächenbedarf von ca. 1.900 qm.
Zusammen mit der Realisierung der Kita sollen Wohnungen oder Wohngruppen im Obergeschoss geschaffen werden, die gleichzeitig einen kleinen Beitrag zur Sicherstellung ausreichend verfügbarer Wohnbauflächen in der Ortslage Südkirchen leisten sollen.

Bei der konkreten Bebauungsplanung wird die Gemeinde das Ziel 3.2 des Regionalplanes Münsterland der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung beachten. Anderweitige Flächenreserven sind in Südkirchen nicht vorhanden. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme des Freiraums erforderlich.

Voraussetzung für die bauliche Realisierung der genannten Maßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberstraße - 2. Abschnitt“ im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt nördlich der Oberstraße zwischen Dorfpark und Einkaufsmarkt, Gemarkung Südkirchen, Flur 2. Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Flurstücks 1061 und wird begrenzt durch:

- die westliche Grenze des Flurstücks 1064,
- die nördliche Grenze der Flurstücke 1063.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,19 ha.

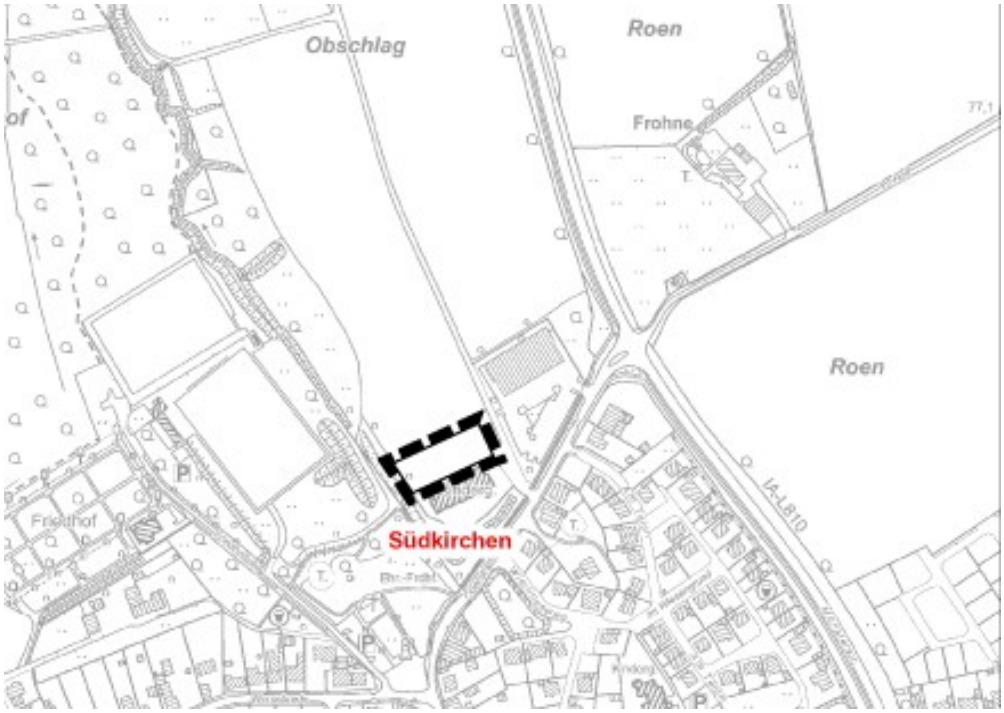

Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

3. Planungsziele

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Oberstraße - 2. Abschnitt" ist die planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet. Damit sind insbesondere die Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte und von Wohnungen geschaffen.

Für den Ortsteil Südkirchen soll die Nachfrage nach Flächen für soziale Einrichtungen und Wohnbebauung gedeckt werden, da auch mittelfristig eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet wird.

Der bestehende nordwestlich benachbarte Sportplatz soll durch die neue Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Bisher besteht für den Planbereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberstraß – 2. Abschnitt“ erforderlich.

4. Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat am 08.03.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung NK „Oberstraße – 2. Abschnitt“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Gemeint sind Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

5. Planungsgrundlagen

5.1 Regionalplan

Der LEP NRW (08.02.2017) ordnet die Gemeinde Nordkirchen als Grundzentrum in die zentralörtliche Gliederung ein. Das Plangebiet wird im wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster -Teilabschnitt Münsterland (16.12.13) – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Im Siedlungsflächenmonitoring, Stand 2021, der Gemeinde Nordkirchen sind zwei Flächen auf der Westseite des Ortes unter „Reserve Wohnen“ vermerkt. Beide Flächen befinden sich in Privateigentum und stehen bisher für eine Überplanung und Bebauung nicht zur Verfügung, da die Landwirte, denen sie gehören, Interesse an der Fortführung ihres jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebes unter Berücksichtigung der angesprochenen Flächen haben. Beide Flächen liegen, insbesondere für eine Nutzung als Kindertagesstätte, nicht ansatzweise zentral, sondern weit entfernt von den zentralen Einrichtungen in Südkirchen.
Hier hat der von der Gemeinde gewählte Standort an der Oberstraße eine deutlich zentralere Lage, die dann auch täglich für viele Familien kürzere Wege zur und von der Kindertagesstätte ermöglicht. Viele Autofahrten können so vermieden werden, da diese Wege dann zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können. Diese Wege sind dann kombinierbar mit dem täglichen Einkauf für die Familie, da unmittelbar östlich an

das Grundstück der Kindertagesstätte der einzige Einkaufsmarkt in Südkirchen betrieben wird.

Der Standort Oberstraße lässt außerdem die Nutzung der öffentlichen Grün- und Sportflächen des unmittelbar westlich angrenzenden Dorfparks und Sportplatzes der Gemeinde zu, was eine zusätzliche Qualität für die Einrichtung ist.

5.2 Flächennutzungsplan

Die geplante Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand der Ortslage Südkirchen ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des herumführenden Grabens und die Fläche der bestehenden Kita befinden sich innerhalb des Bebauungsplans „ Oberstraße“ (2019), der Mischgebiet festsetzt. Die Fläche des sich in diesen Bereich nördlich einfügenden Bebauungsplangebietes „Oberstraße - 2. Abschnitt“ ist bisher nicht planungsrechtlich gesichert. Für den Bebauungsplan Nr. 62 „Lebensmittelmarkt Oberstraße“ mit der Festsetzung eines Sondergebiets ist eine 1. Änderung zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm festgesetzt. Südlich der Oberstraße liegt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 53 „Münsterstraße“ von 2012 mit der Festsetzung von Wohnbau- und gemischter Baufläche.

5.4 Landschaftsplan

Der zu überplanende Bereich wird nicht vom geltenden Landschaftsplan „Nordkirchen-Herbern“ (21.10.2005) erfasst. Nördlich des Sportplatzes befindet sich das Wald- und Naturschutzgebiet Bakenbusch (1.1.06).

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

6.1 Städtebauliche Strukturen

Die Fläche des Plangebietes ist zurzeit eine relativ ebene und unbebaute landwirtschaftliche Fläche. Über eine landwirtschaftliche Zufahrt entlang der Ackerfläche ist die im Norden an der L 810 gelegene Hofstelle Hügemann zu erreichen. Im Westen befindet sich eine stark bewachsene Grünfläche, die als Regenrückhaltefläche dient und nach Norden in den Schlodbach entwässert. Im Süden befindet sich das Grundstück einer Kindertagesstätte mit Außenbereich und Stellplätzen.
Die bestehende Wohnbebauung südöstlich der Oberstraße ist ein- bis zweigeschossig, mit Satteldach. Im Westen bzw. Nordwesten befinden sich der Dorfpark, der historische Friedhof mit Denkmal und die Sportanlage des Sportvereins 1926 Südkirchen.

Östlich der Zufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle liegt der Lebensmittelmarkt K+K der Handelskette Klaas & Kock BV & Co. mit einer Stellplatzanlage im Süden zur Oberstraße. Die westliche Seite des Parkplatzes ist durch Strauchwerk von der landwirtschaftlichen Fläche getrennt.
Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der Westseite über den Stellplatz. Die Zufahrt zum Stellplatz befindet sich in etwa 80 m Entfernung zum Plangebiet.

6.2 Verkehrliche Situation, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von der Oberstraße erschlossen. Diese liegt nördlich im Ortsteil Südkirchen und besitzt im Osten in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet einen Anschluss an die Münsterstraße (L 810) und damit an das überörtliche Straßennetz. Über die Münsterstraße nach Norden erreicht man den Ortsteil Nordkirchen und nach Süden die Ortslage Cappenberg. Die Haltestelle des ÖPNV liegt etwa 50 m westlich des Plangebietes an der Oberstraße.
Im Straßenraum der Oberstraße liegen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen. Die durch die Neubebauung erforderlichen Leitungstrassen werden im Zuge der Neuerschließung mit geplant.

6.3 Infrastruktur

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten liegen in direkter Nachbarschaft an der Oberstraße. Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist somit sichergestellt.

In Südkirchen stehen zurzeit 3 Kindergärten zur Verfügung. Seitens des Kreisjugendamtes wird für die kommenden Jahre ein Mehrbedarf an Betreuungsplätzen für Kinder festgestellt, der in einer zweizügigen Kindertagesstätte auf der Fläche nördlich der Kita „Hoppetosse“ an der Oberstraße realisiert werden soll. Zur Vorbereitung und Realisierung wird eine Investorenauslobung durchgeführt.

Mit der Katholischen Grundschule im Ortszentrum an der Hauptstraße ist für ein ausreichendes Schulangebot gesorgt. Vor dem Hintergrund der aktuellen demographischen Entwicklung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Schulkapazitäten auch für das neue Wohngebiet ausreichend sind. Neue Schulbauten sind nicht erforderlich. vielmehr ist es die Aufgabe auch dieser Planung, zu dem Erhalt der Grundschule im Ort beizutragen.

6.4 Bodenverhältnisse, Schadstoffbelastungen

Als Baugrund ist das Plangebiet aufgrund der vermuteten Bodenverhältnisse grundsätzlich geeignet. Es ist davon auszugehen, dass lehmiger, toniger Untergrund (dichte Bodenstrukturen) vorzufinden ist, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein wird.

Es liegen keine Hinweise auf umweltbelastende Schadstoffe oder Verunreinigungen des Untergrundes vor. Im Altlastenkataster ist der Bereich nicht als auffällig gekennzeichnet.

6.5 Bergbau

Die Planfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hermann III“, im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Bergbau ist im Planbereich in den vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert und auch zukünftig tatsächlich nicht geplant.
Es wird darauf hingewiesen, dass u.a. das gesamte Gemeindegebiet über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH“ liegt. Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen in 52062 Aachen.

6.6 Kampfmittelrückstände

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittelrückstände vor. Die Fläche liegt nicht im Verdachtsgebiet.

7. Planungsinhalt

7.1 Zukünftiges Bebauungskonzept

Mit der zukünftigen Bebauung wird das Ortsbild Südkirchens nördlich der Oberstraße weiter abgerundet. Die geplante zweite Kita und die im Obergeschoss vorgesehenen Wohnungen oder Wohngruppen schließen an die bestehende Kita an und werden über den gleichen Erschließungsstich von der Oberstraße erschlossen. Das Baufeld ist im westlichen Plangebiet geplant, um weitestmöglich von den benachbarten Emissionen abzurücken (vgl. 9.1).
Das geplante Gebäude ist zweigeschossig mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach vorgesehen. Damit orientiert sich das Gebäude an der ein- bis zweigeschossigen Bebauung in der Umgebung.

Erforderliche private Stellplätze für Bedienstete, Besucher und Bewohner können direkt an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Das bestehende Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser auch der neuen Baufläche aufnehmen. Durch seine bestehende Begrünung und die Lage zwischen Oberstraße und Kitagrundstück schafft es zudem einen genügenden Abstand zwischen Kitabebauung und Oberstraße.

Die Lage des Plangebiets im Nahbereich zu den Sportstätten und zum Dorfpark ermöglicht eine Mitbenutzung durch die zukünftigen Bewohner bzw. Kinder der Tagesstätte.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig einer zweizügigen Kita mit Wohnnutzung im Obergeschoss zur Verfügung stehen und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Falls die Kitanutzung in einigen Jahren nicht mehr erforderlich sein sollte, kann das Gebäude insgesamt für Wohnungen genutzt werden.
Aus städtebaulicher Sicht wird ein monofunktional strukturiertes Wohngebiet nicht angestrebt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen, sollen planungsrechtlich zugelassen werden.
Einige der ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in dieses kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wand- bzw. Gebäudehöhe bestimmt. Mit den festgesetzten Werten ist zum einen eine hinreichend definierte Vorgabe festgesetzt. Zum anderen wird hierdurch dem zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an gestalterischen Möglichkeiten für ihr Bauvorhaben ermöglicht.

Für das Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in Anlehnung an die umgebende Bebauung südlich der Oberstraße festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO ermöglicht eine gute Ausnutzbarkeit für die geplanten Nutzungen.

Zur solaren Stromerzeugung sind Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren auf den Dachflächen verpflichtend festgesetzt und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,8 m nicht überschreiten. Für alle Arten von Dachaufbauten ist ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Höhe baulicher Anlagen

Über die Festsetzung der Vollgeschosse ist die Höhenentwicklung der Baukörper nur bedingt regelbar, weshalb zusätzlich Festsetzungen zur First- und Wandhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Bestimmung dieser Maße orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum.
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird maximale Zweigeschossigkeit mit einer Wandhöhe bei Flachdächern von 7,50 m, einer Wandhöhe bei Pultdächern von max.8,00 m festgesetzt, um die Anpassung an die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Für die überbaubare Grundstücksfläche wird offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster ist so großzügig gehalten, dass auch ein größerer Baukörper für die geplante Kindertagesstätte mit den Wohnungen möglich sind.

7.3 Verkehrskonzeption

Erschließung für den motorisierten Individualverkehr
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche. Diese wurde bereits durch die Umsetzung des Bebauungsplans Oberstraße baulich errichtet. Das Plangebiet schließt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche des Bebauungsplans „Oberstraße“ an.

Öffentlicher Personennahverkehr
Im Nahbereich des Plangebietes, etwa 50 m entfernt, liegt die Haltestelle „Oberstraße“ des Bus- und des Bürgerbusnetzes (521, 524, 525, 628, B12, B13, T24, T52).

7.4 Garagen / Stellplätze / Carports

Die erforderlichen privaten Garagen, Stellplätze oder Carports für das Vorhaben sind auf dem Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich bzw. anzulegen.

7.5 Grünordnerische Maßnahmen und planungsrechtliche Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur und zur Erhöhung der Lebensqualität werden Pflanzmaßnahmen wie die Anpflanzung von Straßenbäumen oder die Anlage von Grünflächen ergänzend festgesetzt.

Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 + 25 a + b BauGB sehen im Einzelnen wie folgt aus:
Für alle Pflanzgebote gilt in gleicher Weise:

Das Gehölzinventar ist entsprechend der potenziell natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzliste 1 und 2). Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatmischung sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum (Pflanzliste 3), auf Dächern und an Wänden (Pflanzliste 4).
Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

Private Grundstücke / nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Minderung des Eingriffs in die Natur und zur Erhöhung der Lebensqualität werden Pflanzmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen oder die Anlage von Hecken ergänzend festgesetzt. Die Festsetzungen leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Erhöhung der Luftzirkulation und des Luftmassenaustauschs.

Das Plangebiet ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze mit einer Hecke (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3) einzugrünen, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 0,5 m und einer Endhöhe von max. 1,8 m zu pflegen. Diese Vorgabe hat auch gewünschte gestalterische Auswirkungen, indem die in jüngerer Zeit oft gesetzten Stabgitterzäune mit eingelegten Flechtmatten durch eine Vorpflanzung teilweise kaschiert werden.

Im Bereich der Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2).

Im Übrigen gilt, dass Gehölzinventar entsprechend der potenziell natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzliste 1 und 2) ist. Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatmischung sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum (Pflanzliste 3), auf Dächern und an Wänden (Pflanzliste 4).
Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

Bodenschutz
Ferner ergeht der Hinweis, dass nach § 4 Abs. 2 BodSchG bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten ist (Maßnahme x im Grünordnungsplan).

Vorgaben Bauzeiten – Artenschutz (vgl. Ziffer 10)
Die Räumung der Baufelder im gesamten Plangebiet ist nur außerhalb der Brutzeiten (01.10. bis 28.02.) zulässig. Damit kann der Verlust von Nestern und Jungvögel allgemein verbreiteter Brutvögel vermieden werden.

Insektenfreundliche Beleuchtung – Artenschutz
Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung Richtung Offenland zu gewährleisten.

8. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

8.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung

Die durch die Neubebauung erforderlichen Leitungstrassen werden im Zuge der Neuerschließung mit geplant und ausgeführt. Die Stromversorgung kann aus der Ortslage erfolgen.
Die Wasserversorgung des Plangebietes soll durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Werden im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen, sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
Die Löschwasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Gelsenwasser AG hergestellt werden. Es sind ausreichend Hydranten im Verlauf der Straßen angeordnet. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bauart ist von einer „mittleren“ Gefahr der Brandausbreitung auszugehen, so dass ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden vorzuhalten ist. Diese Menge kann aus dem Netz der Gelsenwasser AG bereitgestellt werden.
Die fachgerechte Abfallentsorgung über die bestehenden Systeme ist sichergestellt.
Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

8.2 Entwässerung des Plangebiets

Das auf befestigten privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz (§ 44 LWG) nach den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund ihrer bodenphysikalischen Eigenschaften sind die Böden des Bebauungsplangebietes für die **Versickerung** nur bedingt geeignet. Die anstehenden Böden weisen eine sehr dichte Struktur auf, die Versickerung in nennenswerten Mengen nicht zulassen.

Eine Versickerung des Regenwassers in kleinen Mengen ist nur auf Wegen und Stellplatzflächen möglich.

Das Plangebiet wird zukünftig im Trennverfahren entwässert werden. Eine ortsnahe Einleitung des neuentstehenden **Niederschlagswassers** nach vorheriger Regenrückhaltung in den Schlodbach ist vorgesehen. Für das anfallende Niederschlagswasser wurde das bereits für den benachbarten Lebensmittelmarkt und die Kita des Bebauungsplans „Oberstraße“ bestehende Regenrückhaltebecken (offene Ableitungsstrecke zum Schlodbach) mit offener Ableitungsstrecke und ausreichend Rückhaltvolumen) ertüchtigt.
Für die Anpassung der Erlaubnis zur Einleitungen in den Schlodbach ist ein wasserrechtlichen Verfahren nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 57 Abs.1 LWG für das Kanalisationsnetz und das bestehende Regenrückhaltebecken (incl. Berechnungsnachweis) erforderlich.

Starkregen / Hochwasserschutz
Die Starkregenhinweiskarte NRW des BGK (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie) gibt Hinweise, besonders durch Starkregen gefährdete Kommunen zu identifizieren oder auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen hinzuweisen.

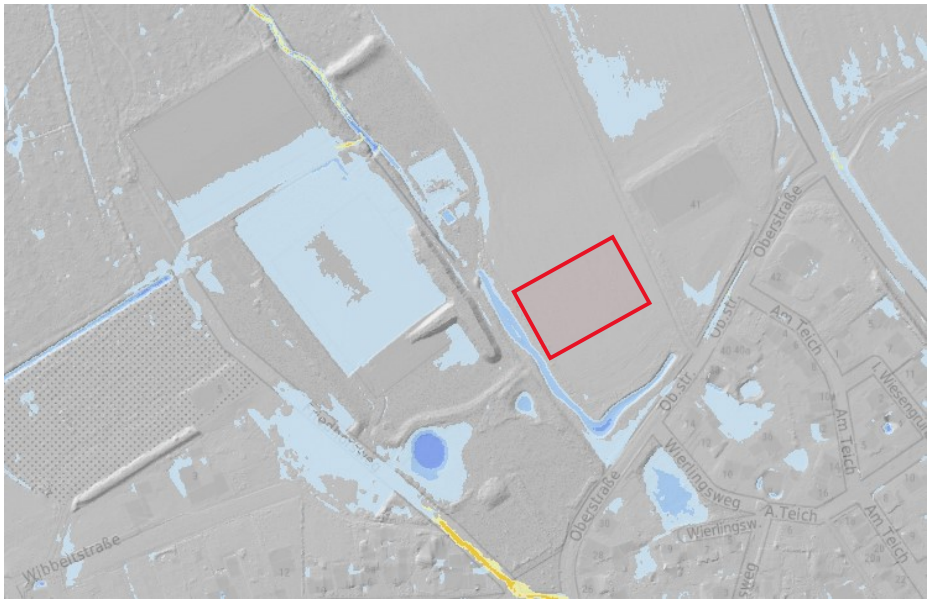

Abb.: Starkregengefahrenkarte geoportal.de

Das Plangebiet befindet sich durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens und die Tiefenlage der Sportanlagen außerhalb von Gefahrenbereichen bei Starkregen.

Das **Schmutzwasser** wird zur Zentralkläranlage Nordkirchen im Nordwesten des Plangebietes abgeleitet. Es kann in die in der Oberstraße liegende Mischwasserleitung eingeleitet werden.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärmimmissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung der Gewerbe- und Sportlärmsituation durch das östlich an das Plangebiet anschließende Sondergebiet und den nahegelegenen Sportplatz wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Verf.: Richters & Hüls, Ahaus, 12.04.2022).

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Auswirkungen des Sportanlagenlärms auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet zur Tagzeit (6.00 – 22.00 Uhr) ermittelt und beurteilt.

Sport- und Freizeitlärm

Die Beurteilung des Sportanlagenlärms erfolgt gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Weder die heranrückende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) noch der bestehende Sportbetrieb dürfen in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Auf dem Grundstück der Sportanlage wurde im Rahmen des Baus eines Kunstrasenplatzes ein Lärmschutzwall als aktive Schutzeinrichtung angelegt.

Die dokumentierten Ergebnisse, bezogen auf die Sportanlage zeigen auf, dass im Plangebiet die geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV außerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen sowie innerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete in sämtlichen untersuchten Geschosshöhen unterschritten werden. Berücksichtigt wurden die 50 Stellplätze neben dem Vereinsgebäude, die Gesamtschallimmissionen auf den Fußballfeldern und die Lautsprecheranlage. Die Berechnungen erfolgten in 2, 5 und 5 m Höhe. Dementsprechend sind keine weiteren schalltechnisch reduzierenden Maßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Die Beurteilung des Gewerbelärms (Anlieferungslärm des Lebensmittelmarktes K+K (geöffnete Anlieferung zur Tageszeit 6.00 – 22.00 Uhr) erfolgt gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm.

Die Ergebnisse bezogen auf den Planstand vom April 2022 zeigen auf, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von tags 55 dB(A) im Plangebiet im Zeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) nicht flächendeckend eingehalten wird. Die Überschreitungen bei einer Berechnungshöhe von 2,0 m treten hauptsächlich im Bereich der Grün- bzw. Verkehrsflächen auf. Im Bereich des geplanten Baufensters werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Die Überschreitungen bei den Berechnungshöhen von 5,0 m treten hauptsächlich im Bereich der Grün- bzw. Verkehrsflächen auf. Im Bereich des geplanten Baufensters treten ebenfalls geringfügige Überschreitungen auf, hier wären weder Öffnungen mit dahinterliegender schutzbedürftiger

Nutzung noch anderweitige schutzbedürftige Nutzungen vorzusehen (siehe Lärmkarte Nr. 7 des Gutachtens).
Die Balkone / Terrassen im Bereich des Obergeschosses könnten sich nach Süden orientieren. Dementsprechend wären für den Bau der KiTa mit Wohnungen im Obergeschoss keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der Nachweis zur Berücksichtigung des Schallschutzes würde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen können.

Um auf die Festsetzung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verzichten zu können, wurde das Baufeld um 2 m nach Westen verschoben. Die Verlagerung der Konfliktlösung ins Baugenehmigungsverfahren wird durch eine planerische Konfliktlösung vermieden. Durch die Isophonendarstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 55 (dB(A)) an der östlichen Baugrenze (Tagwerte) in der Planzeichnung ist die Lösung des Immissionskonfliktes ablesbar. Da die Anlieferung nur zur Tagzeit erfolgt und das auch durch entsprechende Auflagen in der geltenden Baugenehmigung gesichert ist, entfällt die Ermittlung der Nachtwerte in Bezug auf den Gewerbelärm.

Durch die geplante Bebauung ist der bestehende Lebensmittelmarkt in seinem Betrieb nicht gefährdet.

9.2 Geruchsbelästigungen

Der nördlich gelegene Hof betreibt Pensionstierhaltung (Pferde). Dementsprechend ist kein Geruchsgutachten erforderlich.

10. Artenschutz

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben auch im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB auch artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten.
Im Rahmen der „Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan „Oberstraße“ in Nordkirchen“ (Verf. Lökplan) (Geländebegehung am 31.08.2018) wurden das mögliche Vorkommen und die Betroffenheit planungsrelevanter Arten auch den Bereich des jetzigen Plangebietes „Oberstraße – 2. Abschnitt“ analysiert. Nach aktuellem Planungsstand wird keine planungsrelevante Art erheblich beeinträchtigt bzw. werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Diese Untersuchung besitzt für dieses Verfahren weiterhin Gültigkeit. Gemäß „Leitfaden Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring – " (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. 09.03.2017) werden Anforderungen an die Aktualität von Kartierdaten definiert. Danach dürfen Untersuchungsergebnisse nicht älter als sieben Jahre, optimalerweise nicht älter als fünf Jahre sein.

11. Prüfung der Schutzgüter

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.
Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist weder eine förmliche Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. Dennoch sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung, beschränken sich die Darlegungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung jedoch auf grobe (überschlägige) Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Ein Ausgleichserfordernis im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht nicht.

11.1 Schutzgüter

Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Beim Schutzgut Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen im Vordergrund. Das Plangebiet unterliegt folgenden Vorbelastungen

- Straßenverkehrslärm auf der Oberstraße,
- Anlieferungslärm durch das östlich angrenzende Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) und
- Sport- und Freizeitlärm durch den nahegelegenen Sportplatz

Zur Ermittlung und Beurteilung der Gewerbe- und Sportlärmsituation durch das östlich an das Plangebiet anschließende Sondergebiet und durch den nahegelegenen Sportplatz wurde für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets zum Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt, Verf.: Richters & Hüls, Ahaus, 04.2022). Für den Bau der KiTa mit Wohnungen im Obergeschoss werden keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.
Erhebliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe und Geruch sind bei der Entwicklung der Bauflächen in diesem Bereich nicht zu erwarten.
Die Auswirkungen der geplanten Entwicklung der Wohnbaufläche durch Flächenverlust und durch Beeinträchtigungen (Lärm und Luftschadstoffe) auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden nicht als erheblich bewertet.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

(Zu Tieren siehe Artenschutz)
Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich im Wesentlichen auf international und national ausgewiesene Schutzgebiete, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, bedeutsame Biotop- und Nutzungsstrukturen und auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflan-

zenarten bzw. Fragestellungen. Aufgrund der Lage am Rande des Siedlungsraumes und der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen als gering vorbelastet zu betrachten.
Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt resultieren im Wesentlichen durch die Überbauung bislang unversiegelter Freiflächen in Form von Acker und Grünland. Der Verlust sowie Beeinträchtigungen von schwer ersetzbaren Biotopen / Biotopverbund / Lebensraumvielfalt und Biodiversität ist nicht zu erwarten.

Boden / Fläche

Das Plangebiet stellt sich als fast ebene Fläche dar. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der betroffene Bodentyp „Gley, zum Teil Podsol-Gley“ zählt nicht zu den schützenswerten Bodentypen und ist grundnass, hier ist keine Versickerung möglich. Es liegen keine Hinweise auf umweltbelastende Schadstoffe oder Verunreinigungen des Untergrundes vor. Im Altlastenkataster ist der Bereich nicht als auffällig gekennzeichnet.
Mit der geplanten Versiegelung durch die Neubebauung bestehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und zur Regenrückhaltung gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Fläche und Boden.

Wasser

Das Plangebiet weist keine nennenswerten Grundwasservorkommen auf. Die Grundwasserneubildung ist eingeschränkt, da der Untergrund überwiegend schlechte Versickerungsmöglichkeiten bietet. Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.
Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Entwicklung des Plangebietes nicht direkt betroffen.

Luft / Klima

Bei den geringen Reliefunterschieden des Geländes ist zurzeit eine gute Durchlüftung gegeben. Es handelt sich um typisches Offenlandklima. Von der städtebaulichen Entwicklung sind bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergangsbereich zwischen bebauter und unbebauter Landschaft betroffen. Durch die zunehmende Überbauung / Versiegelung können lokalklimatisch Aufwärmeffekte auftreten; großräumig sind jedoch keine relevanten Änderungen zu erwarten, da der Luftaustausch durch die Randlage nach wie vor gewährleistet ist. Frischluftschneisen für die vorhandene Bebauung sind von der Entwicklung der Bauflächen nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung / Luftmassenaustausch sowie lufthygienische Ausgleichsfunktionen sind mit der Entwicklung des Baugebietes nicht verbunden.

Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist nach Westen bereits im Bestand eingegrünt. Nach Süden ist es bebaut. Nach Norden geht es in die offene Feldflur über. Die Fläche wird dominiert von der Ackernutzung. Der benachbarte Einkaufsmarkt ist als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu betrachten. Insgesamt hat eine bauliche Entwicklung generell den Verlust von Freiraum und damit eine weitere Urbanisierung der Landschaft zur Folge. Bei der vorliegenden Planung sind davon jedoch keine prägenden Landschaftsbestandteile betroffen. Unter Berücksichtigung der genannten Vorbelastungen und mit den Festsetzungen zur randlichen Begrünung des Plangebietes (Hecke) können die Auswirkungen des Vorhabens unter landschaftsbildprägenden Gesichtspunkten auf ein tolerierbares Maß reduziert und nachteilige erhebliche Umweltwirkungen ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter

Das Planungsgebiet liegt im Kulturlandschaftsraum Münsterland. Bedeutsame bzw. landesbedeutsame Kulturlandschaftsbereiche sind innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale und denkmalgeschützten baulichen Anlagen. Zudem sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine Veränderung der kulturlandschaftlichen Gestalt des Plangebietes verbunden. Mit dem Bauvorhaben sind jedoch in dem vorbelasteten Raum keine erheblich nachteiligen Umweltwirkungen für das Schutzgut zu erwarten.
Zum Schutz potenzieller Bodendenkmäler ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nach den Vorgaben des BauGB sind die unterschiedlichen Schutzgüter zu betrachten, da sie sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen können. Zu betrachten sind dabei die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten sowie komplexe Wirkungszusammenhänge.
An dem vorgesehenen Standort bestehen und entstehen kumulative Auswirkungen durch die Lärmbelastungen des Lebensmittelmarktes, der Oberstraße und der nahegelegen Sportflächen. Diese Vorhaben sind insbesondere für das Schutzgut Mensch zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde erfolgte eine gutachterliche Betrachtung der Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der genannten Vorbelastungen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Ein erheblicher Anstieg des Verkehrsaufkommens wird für die hier geplante Entwicklung nicht prognostiziert. Die Entwicklung der Flächen ist ohne Änderungen im Verkehrsnetz möglich.

11.1 Sonstiges

Das unbebaute Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker bzw. als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind bisher an landwirtschaftliche Betriebe ver-

pachtet, die auch ohne diese Nutzflächen weiter wirtschaften können. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben besteht daher nicht.

Die Gemeinde Nordkirchen prüft permanent die Möglichkeiten der Innenentwicklung in den Ortschaften der Gemeinde, hier gibt es aktuell keine Möglichkeiten eines neuen Wohnflächenangebotes. Unter Ziffer 1 dieser Begründung sind die aktuellen Bemühungen bereits beschrieben. Es ist dennoch festzustellen, dass auch in der Gemeinde Nordkirchen Bürgerinnen und Bürger nur dann ihren Lebensmittelpunkt bewahren werden, wenn ihnen in dieser Ortschaft die Möglichkeit gegeben wird, Wohnungen bzw. die hierfür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen finden bzw. errichten zu können.

12. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität des geplanten Vorhabens werden örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW festgesetzt. Bei der Formulierung der Gestaltungsfestsetzungen wurde ein hoher Anspruch an die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude formuliert, der einen großen Spielraum für Gestaltungswünsche einräumen soll.

Dacheindeckung bei geneigten Dächern

Geneigte Dächer (Pultdächer) (mit Ausnahme der Garagen) sind mit roten bis rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegel oder Dachsteine) in Anlehnung an die Dachfarben in der näheren Umgebung einzudecken. Gründächer sind zulässig.

Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen) sind auf flachen (FD) und geneigten Dächern (PD) verpflichtend. Aufgeständerte Solaranlagen sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen nur in der Neigung der Dachfläche zulässig.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind mit rot- bis rotbraunem Klinker, mit weiß bis grauem Putz oder aus Holz (dunkel lasiert, naturbelassen oder weiß / grau gestrichen) – auch in Kombination auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Bauseite) dürfen andere Materialien verwendet werden.

Gärtnerische Gestaltung

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu

nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Ausgenommen sind Spielflächen.

Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheiten:
Die neue Landesbauordnung NRW ermöglicht (nach § 89 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB), die Zahl der notwendigen Stellplätze im Bebauungsplan zu regeln. Dementsprechend wird festgesetzt, dass je 30 m² Bruttogeschossfläche einer Kindertagesstätte ein Stellplatz nachgewiesen werden soll. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz zu errichten.

13. Bodenordnung

Das Grundstück wird im Wege des Erbbaurechts von der Grundstückseigentümerin zur Verfügung gestellt. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind insofern nicht erforderlich.

14. Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
Es ergehen Hinweise bzgl. potenzieller archäologischer und paläontologischer Bodenfunde.

Nordkirchen, den
Dietmar Bergmann

Bürgermeister

Gutachten

Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan „Oberstraße“ in Nordkirchen, Verf.: Lökplan, Anröchte, September 2018

Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose - Aufstellung des Bebauungsplanes Oberstraße – 2. Abschnitt, Verf.: Richters & Hüls, Ahaus, 12.04.2022