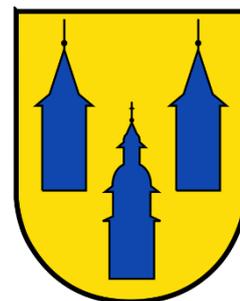
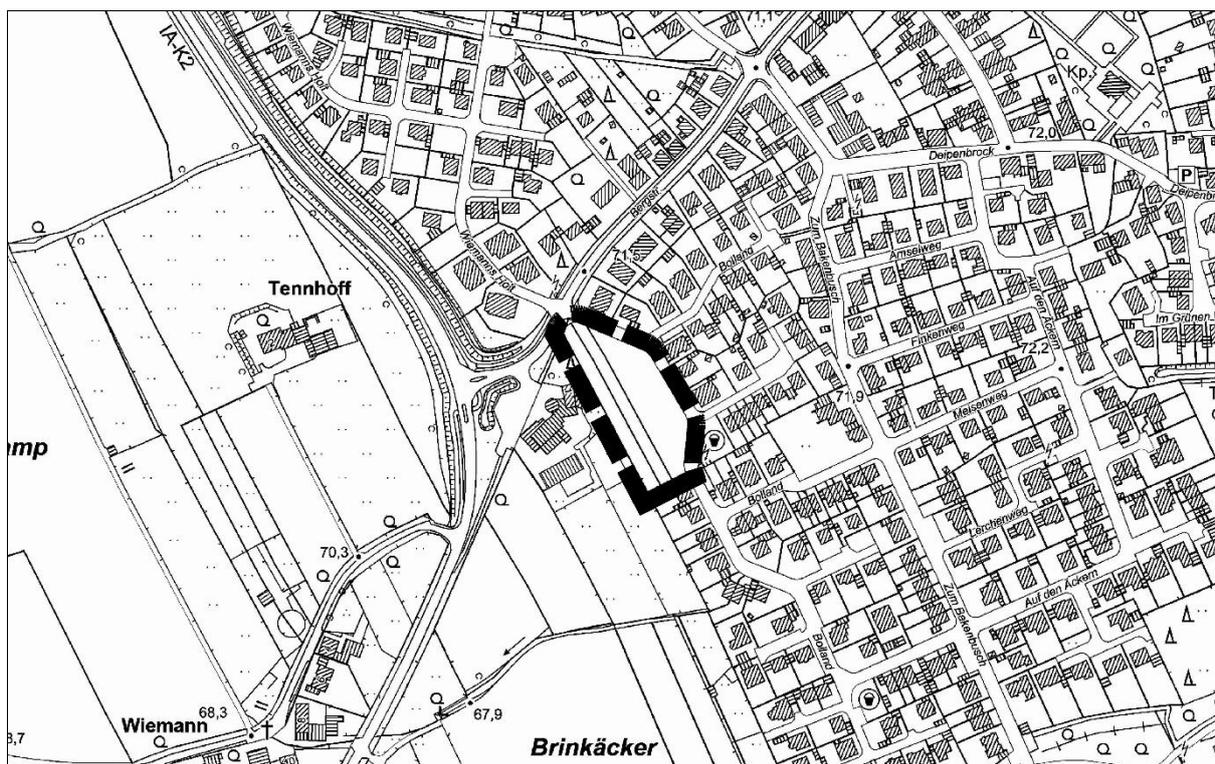


GEMEINDE NORDKIRCHEN



Aufstellung des Bebauungsplanes „Bolland/Bergstraße“

Ortsteil: Nordkirchen
Plangebiet: Südlich der Bergstraße, westlich der Straße Bolland



Begründung

Verfahrensstand: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

10.10.2022

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Landschaftsplan	5
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
7.5	Verkehrsflächen	8
7.6	Örtliche Bauvorschriften	9
8	Belange der Ver- und Entsorgung	11
9	Belange der Umwelt	12
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	12
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
9.3	Artenschutz.....	14
10	Auswirkungen der Planung	15
10.1	Immissionsschutz.....	15
10.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	17
10.3	Belange des Bodenschutzes.....	19
10.4	Belange des Bergbaus.....	19
10.5	Belange der Landwirtschaft.....	19
10.6	Belange des Denkmalschutzes	20
10.7	Altlasten / Kampfmittel	20

Anlagen:

Anlage 1: UVP Vorprüfung - Drees & Huesmann, Bielefeld, März 2022

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) - öKon GmbH, Münster, Juni 2022

Anlage 3: Immissionsprognose - Richter & Hüls, Ahaus, Juni 2022

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bolland/Bergstraße“

Ortsteil: Nordkirchen
Plangebiet: Südlich der Bergstraße, westlich der Straße Bolland

Verfahrensstand: **Satzung**
gem. § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bolland/Bergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Nordkirchen geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere durch Ortsansässige, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet in Nordkirchen. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt weiterhin gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Im Zuge der Planung soll dem Gebiet nun eine Wohnnutzung zugeführt werden. Um die vorhandene Bebauung der umliegenden Wohngebiete aufzugreifen, soll das Plangebiet einer kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung zugänglich sein. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Nordkirchen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Nordkirchen verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung wird zudem die vorhandene Siedlungslücke zwischen Wohnbebauung im Osten und Mühle Rath im Westen geschlossen.

Derzeit sind in Nordkirchen keine freien und im Zusammenhang bebaubaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Die Gemeinde reagiert mit der Bauleitplanung auf den erheblichen bestehenden Wohnflächenbedarf. Die Ziele der Planung berücksichtigen gem. § 1 (6) BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie allgemein die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 (6) Satz 2 BauGB.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

2 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bolland/Bergstraße“ wurde am 22.02.2022 im Ausschuss für Bauen und Planung gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13b i.V.m. 13a Absatz 3 BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- die Fläche schließt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Geltungsbereich: rd. 0,54 ha).
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Bebauungsplanes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung der §§ 13b i.V.m.13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 1). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bolland/Bergstraße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,54 ha große räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Nordkirchen in der Flur 16 und umfasst die Flurstücke 284, 301 und 616. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 281, 280, 283 und 300 (Straße Bolland);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 300 (Straße Bolland);
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 490;

Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 212, 211 und 106, 747.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 0,54 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Nordkirchen und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzende Bebauung ist durch eine heterogene Struktur geprägt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern finden sich im Wohngebiet auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser wieder. Nördlich des Plangebietes sind im Bestand Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss sowie Flachdach vorzufinden. Darüber hinaus weisen die Gebäude größtenteils Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auf. Westlich schließt an das Plangebiet das Gelände der Mühle Rath an, hierbei handelt es sich um ein Geschäft für den Heimtierbedarf. Auf dem Gelände bestehen die Gebäude für die Lagerung des Tierfutters, besonders prägend ist hier die direkt von der Bergstraße aus einsehbare Mühle. An die Mühle grenzt ein Wohngebäude an. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich eine Scheune, welche ebenfalls zu Lagerungszwecken genutzt wird. Der Scheune vorgelagert und direkt südlich an die Mühle angrenzend befindet sich der Ladenbereich, in dem die Produkte verkauft werden. Angrenzend zum Plangebiet befindet sich eine Pferdekoppel mit zwei zugehörigen Ställen.



Abbildung 1: Luftbild, TIM Online, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) – ohne Maßstab

Das Zentrum von Nordkirchen befindet sich in einer Entfernung von rd. 900 m in nordöstliche Richtung zum Plangebiet. Im Zentrum befinden sich alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen mit Einzelhandelsmärkten und Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Bankfilialen, Ärzte, Apotheken, etc.) sowie Bildungsangeboten in Form von Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen.

Mit der westlich bestehenden Ferdinand-Kortmann-Straße besteht ein Anschluss an das übergeordnete Straßennetz und somit an die umliegenden Ortsteile und Städte. Unmittelbar an der Bergstraße befindet sich die Bushaltestelle Nordkirchen, Rath, die regelmäßig von Buslinien 523, 525 und T52 bedient wird.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bolland/Bergstraße“ ist im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

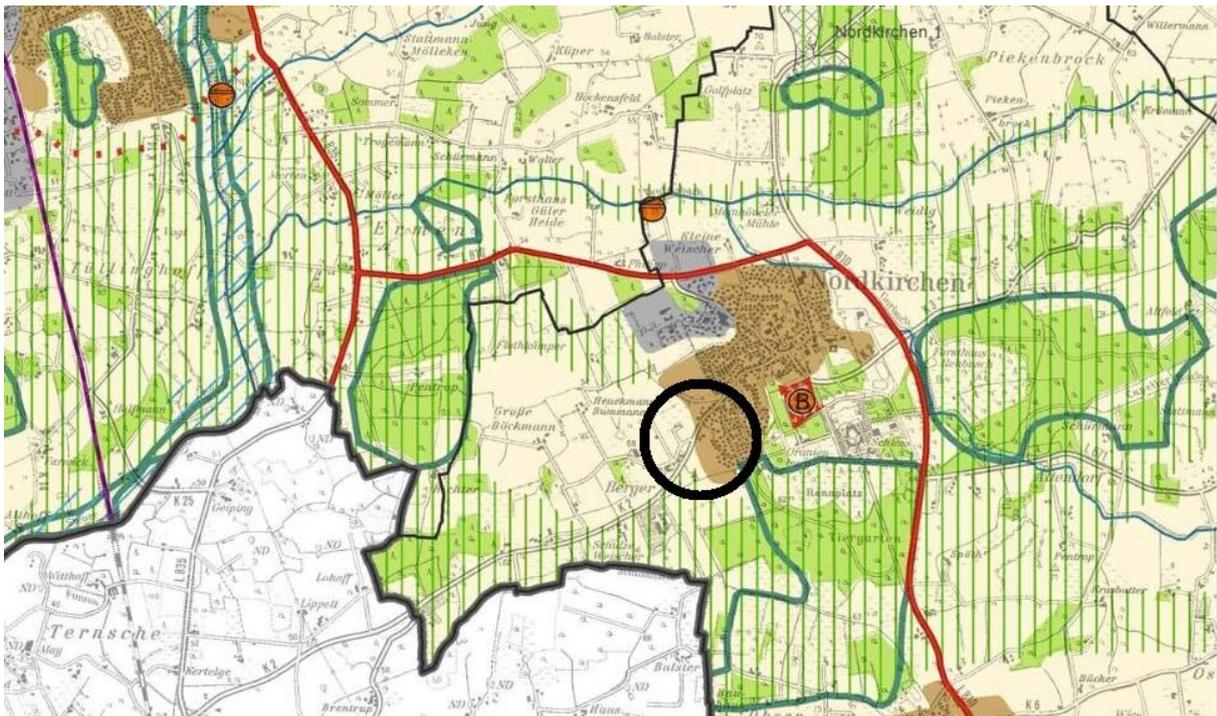


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Auszug ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bolland/Bergstraße“ soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

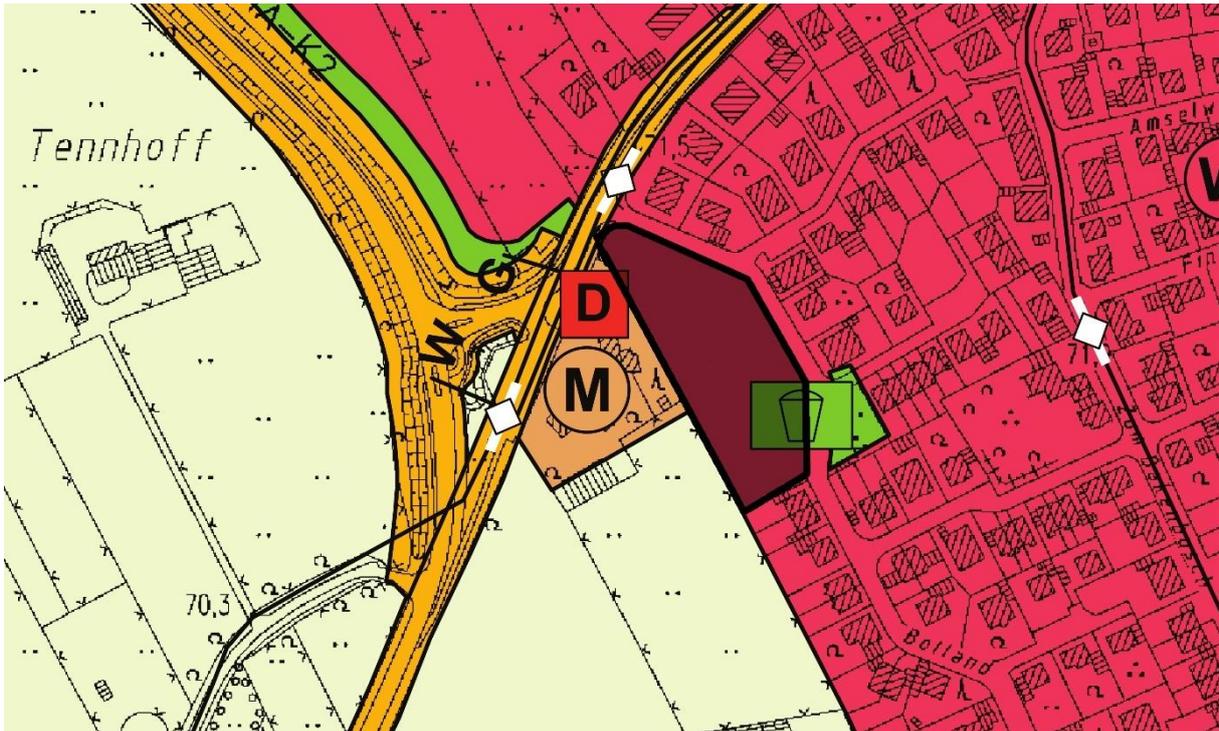


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes. Im Westen grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet Am Schlodbach an. Die Schutzziele bestehen in der Erhaltung und Entwicklung des strukturreichen und gut ausgeprägten Biotopkomplexes unter Berücksichtigung der Gehölze im Verbund mit Grünland. Zudem bestehen eine große Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie eine besondere Bedeutung für die Erholung. Mit der ergänzenden Bebauung soll die Struktur des bestehenden angrenzenden Wohngebietes aufgegriffen und fortgeführt werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Der Bauleitplanung liegt das Vorhaben zugrunde, die bestehende Siedlungslücke zwischen der Straße Bolland und der Mühle Rath zu schließen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Bolland, von der aus in westliche Richtung zwei Sticherschließungen abgehen, um die hinterliegenden Baugrundstücke zu erschließen. Die Stiche weisen eine Breite von 3,50 m auf und sind damit ausreichend dimensioniert um die Erschließung sicherzustellen und alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen.

Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung mit geneigten Dächern in Form von Sattel- und (Krüppel-) Walmdächern geprägt. Bei dem städtebaulichen Konzept wird nun die vorhandene Struktur des angrenzenden Wohngebietes fortgeführt, sodass das Plangebiet baulich ebenfalls einer kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung zugänglich sein soll. Insgesamt können in dem Plangebiet rd. 11 Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, auf denen Gebäude in zweigeschossiger Ausführung errichtet werden können.

Hiermit kann ein städtebaulich und gestalterisch verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und der den Bestand ergänzenden Bebauung sichergestellt werden.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, DHP, April 2021 ohne Maßstab

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Da die vorhandene Wohnnutzung des angrenzenden Gebietes fortgeführt und damit die vorhandene Siedlungslücke geschlossen werden soll, wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss. Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an der angrenzenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet dahingehend in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Nutzungszusammenhang sichergestellt ist.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO: ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu beschränken und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO soll für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (max. 2) wird die GFZ im Plangebiet auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Dies liegt unter des Orientierungswertes von 1,2 für allgemeine Wohngebiete und orientiert sich damit an der bestehenden südlich angrenzenden Bebauung. Mit einer GFZ von 0,8 sind bauordnungsrechtlich zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem / nutzbarem Dachraum (Nicht-Vollgeschoss) möglich.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt. Durch die Festsetzungen wird die bestehende Struktur fortgesetzt und eine einheitliche Gestaltung der Gebäude sichergestellt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen geneigten Dächern festgesetzt werden. Daher wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sind zum einen klassische Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, aber auch moderne Gebäudetypen mit 2 Fassadengeschossen und flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach (sog. Stadtvillen) möglich.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Höhe der fertig ausgebauten Straße „Bolland“, am nächstgelegenen Punkt des Hauptgebäudekörpers zur Straße „Bolland“.

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Der Siedlungsrand von Nordkirchen ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände und maximale Baukörperlängen von 50 m eingehalten werden, geprägt.

Innerhalb des Plangebietes soll die vorhandene Struktur aufgegriffen werden, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. Somit wird für das geplante allgemeine Wohngebiet ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sollen mit einem umlaufenden Abstand von 3,00 m zu den Plangebietsgrenzen eine große Flexibilität zur Baukörperdisposition bieten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung der Mühle Rath ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden. Zur Bergstraße wird ein Abstand von 10,00 m eingehalten und damit die nordöstliche Gebäudeflucht fortgeführt.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. In dem für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen. Die Festsetzung fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

Aufgrund des aktuell vorherrschenden Russland-Ukraine-Konflikts sollen darüber hinaus bei Gebäuden für Geflüchtetenunterkünfte bis zu 6 Wohnungen pro Gebäude und Baugrundstück zugelassen werden können.

7.5 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Bolland. Ausgehend von der Straße Bolland ergeben sich zwei Sticherschließungen, die von Osten in das Plangebiet hineingeführt werden. Die Planstraßen werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Querschnittsbreiten der neuen Planstraßen betragen 3,50 m. Die Straßen dienen in erster Linie der Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke und sind damit für den im Plangebiet zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert und in der Lage, alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

Dachgestaltung

Um ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild des Wohngebietes sicherzustellen, werden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° in Form von Satteldächern, Zelt- und Walmdächern sowie Krüppelwalmdächern mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit Versatz zwischen den Pultdächern von maximal 1,50 m zugelassen. Bei aneinander liegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen. So wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet dem Bestand der östlich und südlich angrenzenden Siedlungsstruktur anpasst.

Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen, da diese regelmäßig mit Flachdächern ausgebildet werden und die Dachlandschaft hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt oder gestört wird.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in roten bis rot-braunen oder schwarzen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer bei Nebenanlagen. Glasiertes Material ist unzulässig. Glasdächer zur Solarenergiegewinnung sind nicht zulässig, Photovoltaikanlagen und Wärmesolarkollektoren sind baurechtlich gestattet. Parabolantennen müssen der Dach- oder Wandfarbe angepasst werden. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu wählen.

Mit der Regelung zu Dacheindeckungen wird die Gestaltung der angrenzenden Bestandsgebäude aufgegriffen und eine einheitliche Bebauung vorgegeben.

Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Garten einhalten. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m ab Traufe betragen. Dachaufbauten und -einschnitte sind grundsätzlich erst ab 35° und nur in einer Geschossebene zulässig.

Außenwandflächen

Zulässig ist rot bis rot-braunes sowie beige-graues Sichtmauerwerk oder weißer Putz. Dies gilt ebenfalls für Garagen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 25 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Wintergärten, Erker, Gesimse, Balkone, Brüstungsfelder, Stürze etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig ist zum Beispiel Sichtbeton, Holz, naturfarben, dunkel lasiert oder weiß gestrichen, Putz oder Zinkabdeckungen. Bei Doppelhäusern sind sowohl das gleiche Material als auch die gleiche Farbe zu wählen.

Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, ist in Vorgärten der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig. Die Freiflächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nebenanlagen, Garagen und

Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder zur Garage.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,00 m - 5,00 m zu den Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Grundstücke/ Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Mülltonnen dürfen auch in Vorgärten untergebracht werden, solange ein ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat die Einschränkung in der Versiegelung bzw. der Einsatz von sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten im Plangebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. Es erfolgt eine Höhenbegrenzung sowie Vorgaben zur Materialität, die dennoch den Sichtschutz privater Freibereiche sicherstellen.

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Vorgärten sind in Form von Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Innerhalb der definierten Vorgartenbereiche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über Straßenoberkante zulässig, um eine Wahrnehmbarkeit der Vorgärten von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sicherzustellen sowie ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen. So wird im Bereich der Planstraßen und der Straße Bolland vermieden, dass eine „Tunnelwirkung“ des Straßenraumes entsteht und zudem wird ein attraktives, kleinteiliges Erscheinungsbild sichergestellt. Außerhalb der definierten Vorgartenbereiche liegen allerdings nicht die Vorgärten, sondern die privaten Wohngärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für diese Bereiche soll den späteren Nutzern die Errichtung eines Sichtschutzes ermöglicht und somit die Einsehbarkeit privater Grundstücksbereiche verhindert werden. Daher sind für diese Bereiche Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

Begrünung auf Baugrundstücken

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen, um eine Mindestgrünqualität zu gewährleisten. Hierdurch soll auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zufahrten und Gartenwege.

Zahl der Stellplätze

Um im Plangebiet eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sicherstellen zu können und somit den Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, ist im Bebauungsplan gem. § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der zu errichtenden Pkw- Stellplätze enthalten. So sind bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Dabei dürfen mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.

Sollten im Plangebiet Gebäude für Geflüchtetenunterkünfte errichtet werden, kann eine reduzierte Zahl an Stellplätzen vorgesehen werden. Diese ist im Einzelfall in Abstimmung mit dem Kreis zu bestimmen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Bolland erfolgen.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Bolland erfolgen.

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung ist möglich und allgemein zulässig. Die Prüfung und Entscheidung erfolgt im Rahmen des Hochbaus.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In der Straße Bolland befindet sich eine Trennkanalisation. Somit kann das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser zukünftig der Kläranlage Nordkirchen zugeleitet werden. Diese befindet sich derzeit in Planung bzgl. eines Ausbaus. Das anfallende Niederschlagswasser kann dem im Süden der Straße Bolland gelegenen Entwässerungsgraben bzw. dem Regenrückhaltebecken am Schlosspark zugeleitet werden.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen. Abfallbehälter von Grundstücken, die an den 3,50 m breiten Stickerschließungen liegen, sind aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße (Bolland) zu stellen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Nordkirchen und stellt keinen Erholungsraum dar. Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung und ist nicht überbaut. Westlich angrenzend befindet sich mit der Mühle Rath eine gewerbliche Nutzung.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Belange des Immissionsschutzes sind im weiteren Verfahren zu prüfen.
Pflanzen und Tiere	Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, in den Randbereichen sind Abpflanzungen mit Sträuchern und vereinzelt Baumbestand vorhanden. Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brutplanungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann. Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.	Die Belange des Artenschutzes sind im weiteren Verfahren in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu untersuchen.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

<p>Boden und Fläche</p>	<p>Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 0,54 ha auf. Die Fläche ist im Bestand zu einem Großteil unversiegelt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet steht als Bodentyp Pseudogley an. Die Schutzwürdigkeit ist gem. Bodenkarte NRW nicht bewertet.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht. Die Planung stellt eine Maßnahme der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird.</p> <p>Die überbaubaren Flächen werden für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,4 auf das in § 17 BauNVO als Orientierungswert genannte Maß beschränkt.</p>
<p>Gewässer / Grundwasser</p>	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.</p>
<p>Luft / Klima</p>	<p>Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung vom LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Freilandklima“ zuzuordnen, während die angrenzenden bereits bebauten Bereiche dem Klimatop „Stadtrandklima“ bzw. die westlich angrenzende Mühle Rath dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima“ zuzuordnen sind.</p> <p>Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet in der Kategorie „Grünfläche“ tagsüber eine extreme thermische Belastung mit einem thermischen Empfinden von >41°C. Die angrenzenden Siedlungsbereiche weisen ebenfalls tagsüber ein starkes thermisches Empfinden von >35 bis 41°C auf. Nachts herrscht im Plangebiet ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom von >300 bis 1500 m³/S. Die anschließenden Siedlungsbereiche werden mit einer schwachen nächtlichen Überwärmung von >17 bis 18,5°C bewertet. Somit kommt dem Plangebiet heuet keine wichtige Funktion als Frischluftschneise zu. In</p>	<p>Mit der Bebauung des Plangebietes gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Verschiebung der klimatischen Verhältnisse entsprechend des angrenzenden Umfeldes zu erwarten. Darüberhinausgehende Summationseffekte sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.</p> <p>Zur thermischen Belastung ist tagsüber weiterhin von einem Empfinden von >41°C auszugehen, sodass hier keine Veränderung gegenüber dem Bestand zu erwarten ist. Nachts ist im Plangebiet eine schwache nächtliche Überwärmung von >17 bis 18,5°C zu erwarten, die im Umfeld ebenfalls bereits gegeben ist. In der Gesamtbetrachtung wird das Plangebiet zukünftig als Bereich mit einer weniger günstigen thermischen Situation zu bewerten sein.</p> <p>Durch die Bestandssituation kommt es somit zu einer Verschlechterung der Bestandssituation. Erhebliche</p>

	der Gesamtbetrachtung wird dem Plangebiet eine sehr hohe thermische Ausgleichfunktion zugewiesen. Für die angrenzenden Siedlungsgebiete besteht in der Gesamtbetrachtung eine weniger günstige thermische Situation.	nachteilige Effekte für das angrenzende oder sonstige Siedlungsgebiet Nordkirchens sind durch die Planung allerdings nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 1). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bolland/Bergstraße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. §§ 13b, 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind daher in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Stufe I untersucht worden (öKon GmbH, Juni 2022 / siehe Anlage 2).

In einem Radius von rd. 1.000 m um das Vorhaben befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Am Schlodbach (grenzt unmittelbar im Westen an), das Naturschutzgebiet Tiergarten (rd. 330 m südöstlich) sowie zwei schützenswerte Biotope (Teichkomplex Vogelruthe in rd. 570 m Entfernung, Grünland-Gehölzkomplex in rd. 690 m Entfernung). In den Gebietsmeldungen der Schutzgebiete

und Biotope sind allerdings keine faunistische Daten hinterlegt. Auch im Fundortkataster @LINFOS werden keine Angaben zu Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Suchraums gemacht. Im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ sind für den Messtischblattquadranten Q42113 (Ascheberg), in dem sich das Plangebiet befindet, insgesamt 40 planungsrelevante Arten aus 3 Artgruppen aufgeführt (9 Fledermausarten, 30 Vogelarten, eine Amphibienart), die potenziell vorkommen können. Im Rahmen einer faunistischen Zufallsaufnahme wurden insgesamt 12 Vogelarten erfasst, keine der beobachteten Arten ist gemäß Roter Liste NRW gefährdet, der Haussperling ist als Art der Vorwarnliste verzeichnet.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Realisierung des Bebauungsplanes unter Beachtung einer Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist. Vor diesem Hintergrund ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass bauvorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen sind.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar angrenzend zum Landhandel „Mühle Rath“ und damit einem gewerblichen Betrieb errichtet werden. Ein schalltechnisches Gutachten aus dem Jahr 2014 kam damals zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet wohnunverträgliche Immissionen vorherrschten, sodass eine wohnbauliche Entwicklung nicht weiterverfolgt wurde. Wesentliche Emissionsquelle stellte damals die Getreidetrocknungsanlage des Betriebes dar.

Durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Betreiber soll zukünftig der Betrieb der Trocknungsanlage entfallen und somit geeignete schalltechnische Voraussetzungen für das geplante Wohngebiet sichergestellt werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird geregelt, dass der Anlagenbetreiber sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, den 1979 vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Coesfeld erteilten Genehmigungsbescheid zum Betrieb einer Anlage zur Trocknung von Getreide in Zukunft nicht weiter auszunutzen. Damit gibt der Anlagenbetreiber den Betrieb der Getreidetrocknungsanlage auf. Mit dem Betreiber wurde der Verkauf zweier im Bebauungsplan gelegener Baugrundstücke vereinbart, die im Nahbereich zum heutigen Landhandel gelegen sind. Die Pflicht zur Aufgabe der Trocknungsanlage tritt spätestens mit der Vergabe der Grundstücke an den Käufer ein.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Gewerbelärms ohne die Nutzung der Trocknungsanlage wurde nun eine erneute Immissionsprognose erstellt (Richter & Hüls, Ahaus, Juni 2022 / siehe Anlage 3).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

		WA	MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 dB (A)	60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 dB (A)	50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA	MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 dB (A)	60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 dB (A)	45 dB (A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die TA Lärm Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Für Mischgebiete werden tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgesehen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Richtwerte unterscheiden sich somit tagsüber bis auf die Berücksichtigung der kurzzeitigen Geräuschspitzen im Grunde nicht von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Für den Nachtzeitraum liegen sie allerdings um 5 dB(A) niedriger, womit hier dem Wohnen ein erhöhter Schutz zu Teil wird. Auch bei der TA-Lärm gelten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall noch als gewahrt, wenn die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich nach den Berechnungen der gutachterlichen Prognose für den Tageszeitraum Schallimmissionen von bis zu 60 dB(A), sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiet tagsüber nicht eingehalten werden. Allerdings können die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden, sodass hier dennoch wohnverträgliche Lärmverhältnisse gegeben sind. Wie in Abbildung 5 zu sehen, reichen die Schallimmissionen von bis zu 60 dB(A) allerdings lediglich bis zu rd. 5 m in das Plangebiet.

Der Bebauungsplan rückt mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich 5,0 m von der Geltungsbereichsgrenze ab, sodass über diese Festsetzungen sichergestellt ist, dass keine Immissionsorte im Plangebiet im Bereich eines Schallpegels oberhalb von 60 dB(A) liegen. Vor diesem Hinterergrund sind im gesamten Plangebiet wohngebietsverträgliche Lärmpegel gegeben.

Für den Nachtzeitraum kommt die Immissionsprognose zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet ein Schallpegel von 40 dB(A) eingehalten wird, sodass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

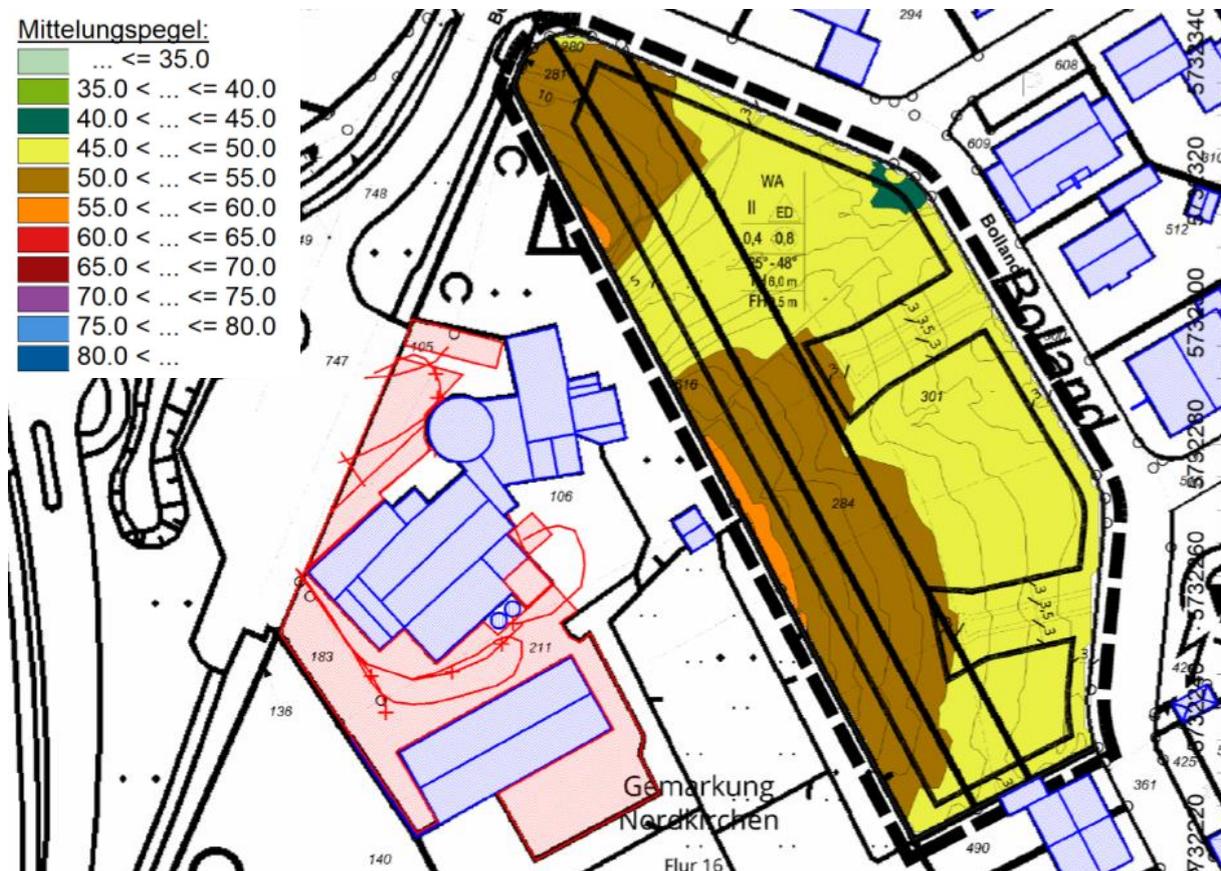


Abbildung 5: Flächendeckende Darstellung der Schallimmissionen am Tag im 1. OG, Richter & Hüls 2022

Somit kann durch die o.g. vertragliche Vereinbarung zur Nutzungsaufgabe der Trocknungsanlage des Landhandels geeignete schalltechnische Voraussetzungen für das geplante Wohngebiet hergestellt werden.

10.2 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Die Belange der Gewässerunterhaltung werden von der Planung somit nicht berührt.

Hochwasserschutz/Starkregen

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem sich im Wesentlichen auf das in Verbindung mit Flüssen stehenden Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur

Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses geringe Wasserstände von 0,1 – 0,25 m vermerkt werden. Ein Regelungserfordernis besteht in Bezug auf Starkregenereignisse mithin nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Erschließung und Bebauung der Grundstücke, dass die Baugrundstücke so ausgeführt werden, dass die von Starkregen betroffene Bereiche ausgeglichen werden.



Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte, ohne Maßstab

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen und als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländebeziehungen festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

10.3 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet Pseudogley und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Der wohnbaulichen Flächenentwicklung soll im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens eingeräumt werden. Die Planung setzt die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte Abwägungsentscheidung zugunsten einer Entwicklung der westlich der Straße Bolland gelegenen Flächen als Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung um.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar.

10.4 Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ermen“, welches sich im Eigentum der RAG AG befindet. In den bekannten Unterlagen ist für den Planbereich kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Das unmittelbare Umfeld zum Plangebiet wird heute bereits überwiegend baulich genutzt. Hierzu liegen keine Erkenntnisse über Einwirkungen vor, die entsprechende Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen.

10.5 Belange der Landwirtschaft

Wenngleich es sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da an den vorhandenen Siedlungsbereich angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Siedlungsflächen umrahmt sowie von einer gewerblich genutzten Fläche im Westen und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvolle Nachverdichtung der Siedlungsflächen beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann. Für das Plangebiet ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bereits eine wohnbauliche Entwicklung als Planungsziel dargestellt und damit bereits eine Standortentscheidung zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung getroffen worden.

Die Planung entspricht somit den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche bzw. bereits zu Wohnzwecken vorgesehene Bereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden

beitragen werden kann. Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, sodass eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits geprüft worden ist.

10.6 Belange des Denkmalschutzes

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.7 Altlasten / Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe eine Luftbildauswertung durchgeführt, die für einen Teilbereich des Plangebietes eine Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben aufgrund von möglichen Bombardierungen erforderlich macht. Die Sicherheitsüberprüfungen sind gem. Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen durchzuführen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Kennzeichnung mit Darstellung des betroffenen Bereiches enthalten.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb allerdings nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzugenaussagen).

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de