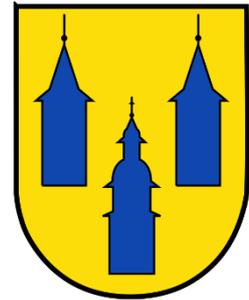


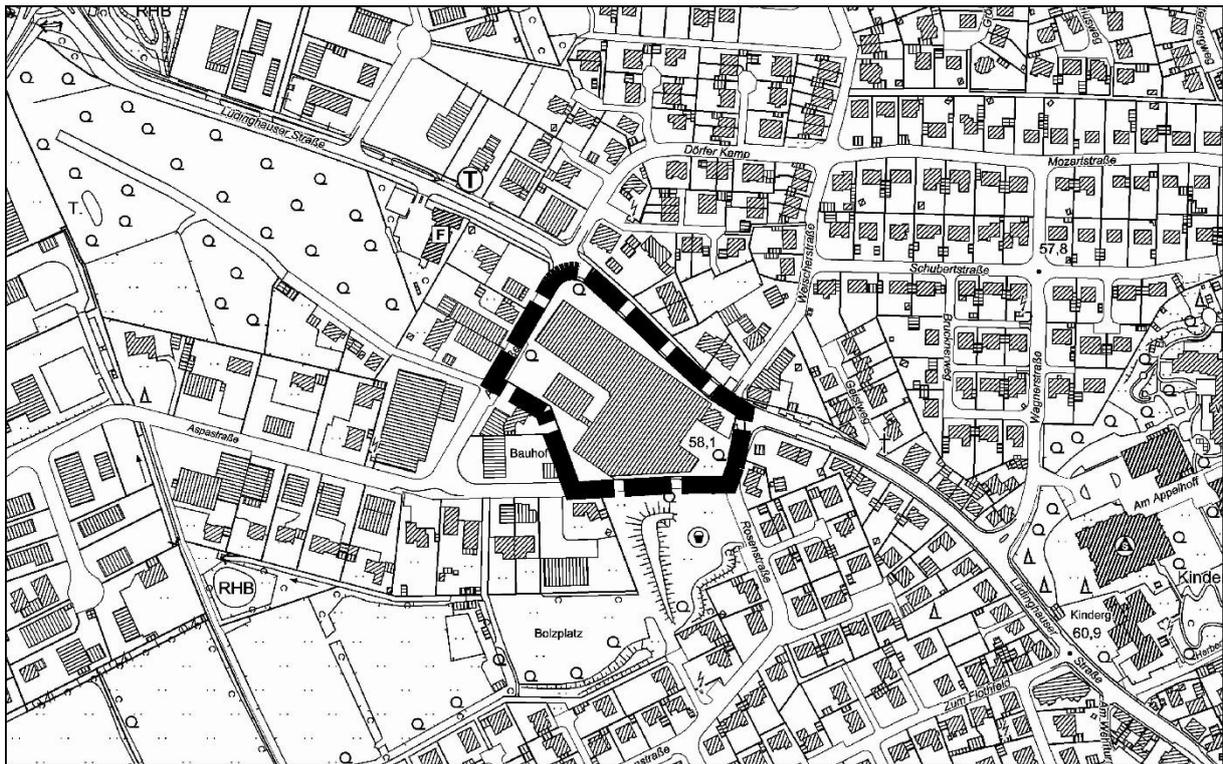
# GEMEINDE NORDKIRCHEN



## 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

**Ortsteil:** Nordkirchen

**Plangebiet:** Südlich der Lüdinghauser Straße, östlich der Aspastraße



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

21.11.2024

**Verfasser:**



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
5.1	Ziele der Raumordnung.....	4
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.3	Bestehendes Bauplanungsrecht .....	5
5.4	Landschaftsplan.....	7
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	8
7.1.2	Gewerbegebiet GE.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	13
7.4	Verkehrsflächen und ruhender Verkehr .....	14
7.5	Örtliche Bauvorschriften .....	14
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>16</b>
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht .....	16
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
9.3	Artenschutz .....	19
<b>10</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>20</b>
10.1	Immissionsschutz .....	20
10.1.1	Verkehrslärbetrachtung.....	22
10.1.2	Gewerbelärbetrachtung .....	27
10.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung.....	28
10.3	Belange des Denkmalschutzes .....	29
10.4	Altlasten .....	29

## Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Stufe I (öKon GmbH, Münster, November 2021)  
Anlage 2: Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehr- und Gewerbelärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, November 2024)

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

---

**Ortsteil:** Nordkirchen  
**Plangebiet:** Südlich der Lüdinghauser Straße, östlich der Aspastraße

---

**Verfahrensstand:** **Vorentwurf**  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ soll das ehemalige Werksgelände der Strickwarenfabrik Anton Spahn in Nordkirchen einer größtenteils wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden. Der Betrieb wurde bereits im Jahr 1988 eingestellt, seitdem ist es nicht gelungen auf der rd. 1,4 ha großen Fläche eine Nachnutzung zu etablieren, sodass die Gebäude bis heute größtenteils leer stehen. Lediglich im Süden des Hallenkomplexes befindet sich heute ein Fitnessstudio sowie im Osten ein ehemaliges Wohn- und Bürogebäude, welches bis vor kurzem als Tierarztpraxis genutzt wurde.

Ein Interessent möchte nun auf der Fläche verdichtetes Wohnen in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen als Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet entwickeln. Somit besteht die Möglichkeit, eine jahrelang ungenutzte Gewerbefläche wieder nutzbar zu machen und in gut integrierter Lage neuen Wohnraum zu schaffen. In Nordkirchen besteht derzeit ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus, der mit vorliegender Planung angeboten werden kann.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich. 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.

### 2 Verfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ wurde am 24.06.2021 im Rat der Gemeinde Nordkirchen gefasst. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- es handelt sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist),
- es wird durch die Planung 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-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. (Plangebiet: rd. 1,4 ha).
- 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 des § 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 9.3).

### **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der rd. 1,4 ha große räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Nordkirchen in der Flur 12 und umfasst die Flurstücke 1138 (Aspastraße), 1640, 1645 und 1906.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 903, 1276 und 1655 (Lüdinghauser Straße);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 1495 (Rosenstraße);
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1137, 1362, 1496, 1509 und 1642;
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1046 und 2172 (Aspastraße).

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. 1,4 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Lüdinghauser Straße, östlich der Aspastraße sowie westlich der Rosenstraße. Obwohl die Strickwarenfabrik Anton Spahn ihren Betrieb

bereits im Jahr 1988 eingestellt hat, ist das Plangebiet bis heute geprägt von überwiegend eingeschossigen Produktionshallen, die sich annähernd über die gesamte Grundstücksfläche erstrecken. In Teilen der Hallen befindet sich auf der Südseite heute ein Fitnessstudio. Im Südosten am Kreuzungsbereich Lüdinghauser Straße / Rosenstraße befindet sich ein ehemaliges Wohn- und Bürogebäude mit 2 ½ Geschossen und geneigtem Dach, welches bis vor kurzem als Tierarztpraxis genutzt wurde. Entlang der Rosenstraße erstrecken sich die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Tierarztpraxis, die als Rasenfläche mit straßenbegleitendem Gehölzbestand angelegt ist. Weiterer Gehölzbestand befindet sich im Kreuzungsbereich der Lüdinghauser Straße / Aspastraße. Die übrigen Flächen sind heute vollständig versiegelt.



Abbildung 1: Geltungsbereich im Luftbild, ohne Maßstab Quelle: Geodatenbasis NRW

Die Aspastraße begrenzt das Plangebiet im Westen sowie im Süden, wobei im Süden ein östliches Teilstück der Aspastraße auf rd. 80 m bis zur Rosenstraße abgesperrt ist und derzeit nicht als Fahrerschließung dient (lediglich als Fuß- und Radweg).

Westlich und Südwestlich schließen die Betriebe des Gewerbegebiets Aspastraße an den Änderungsbereich an. Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bettenfachgeschäft sowie der gemeindliche Bauhof. Im Südosten befindet sich eine größere zusammenhängende Spielplatzfläche. Östlich der Rosenstraße sowie nördlich der Lüdinghauser Straße schließen Wohngebiete an den Änderungsbereich an, wobei die Bebauung entlang der Rosenstraße durch 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern und die Wohnbebauung an der Lüdinghauser Straße durch 2 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser mit sowohl geneigten als auch Flachdächern geprägt wird.

Das Zentrum von Nordkirchen befindet sich in einer Entfernung von rd. 600 m in südöstlicher 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 Lüdinghauser Straße besteht ein Anschluss an das übergeordnete Straßennetz und somit an die umliegenden Ortsteile und Städte. Unmittelbar am Geltungsbereich befindet sich die Bushaltestelle Nordkirchen, Spittmann, die regelmäßig von den Buslinien 523, 524, B12, R53 und T24 bedient wird.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

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

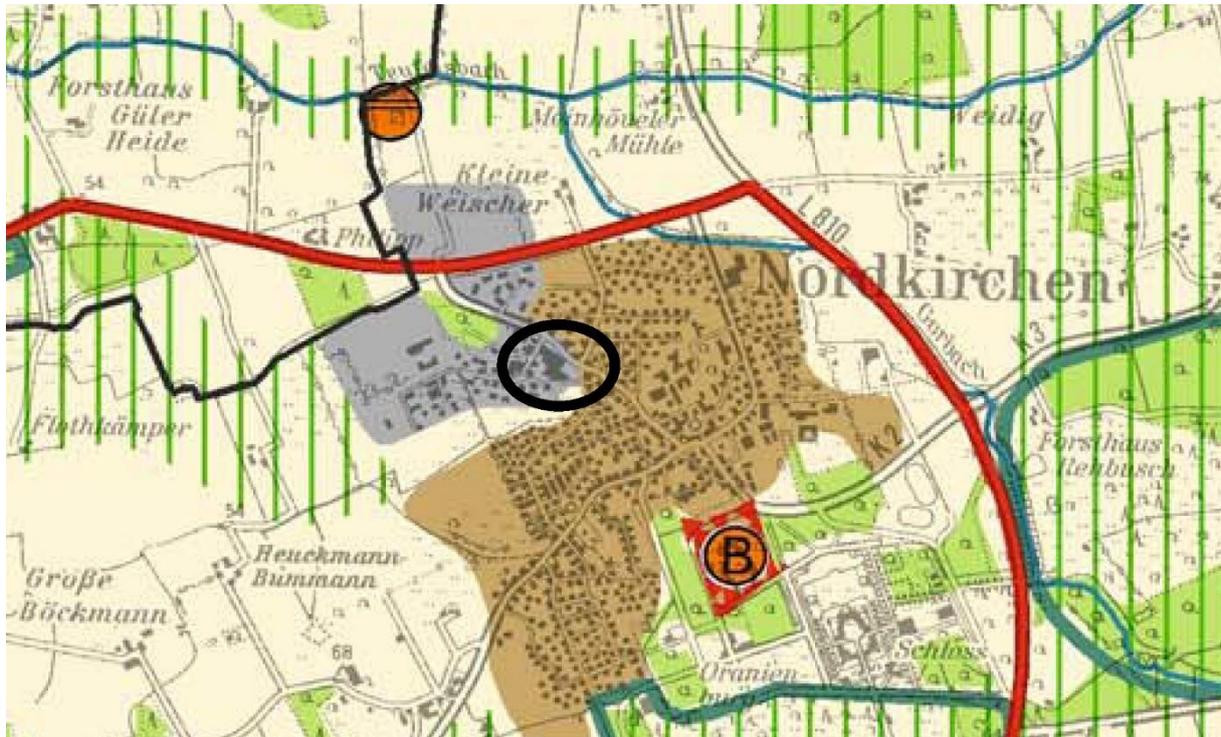


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Auszug ohne Maßstab

Der Geltungsbereich zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Aspastraße“ ist im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Somit liegen derzeit nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bauleitplanung vor, die Wohnbebauung ermöglicht.

Nach Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde kann die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung über ein Zielabweichungsverfahren nach § 16 LPlG geschaffen werden. Ein Zielabweichungsverfahren ist ein Ausnahmeinstrument für atypische Einzelfälle, die bei der Regionalplanaufstellung noch nicht erkennbar waren und somit bei der Zielformulierung nicht berücksichtigt werden konnten. Voraussetzung ist, dass die Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Regionalrat der Bezirksregierung Münster hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 sein Einvernehmen zur Abweichung von den Zielen 14.2 und 14.4 des Regionalplans Münsterland erteilt.

## 5.2 Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Im Nahbereich zur Lüdinghauser Straße werden straßenbegleitend Grünflächen ausgewiesen (siehe Abbildung 3).

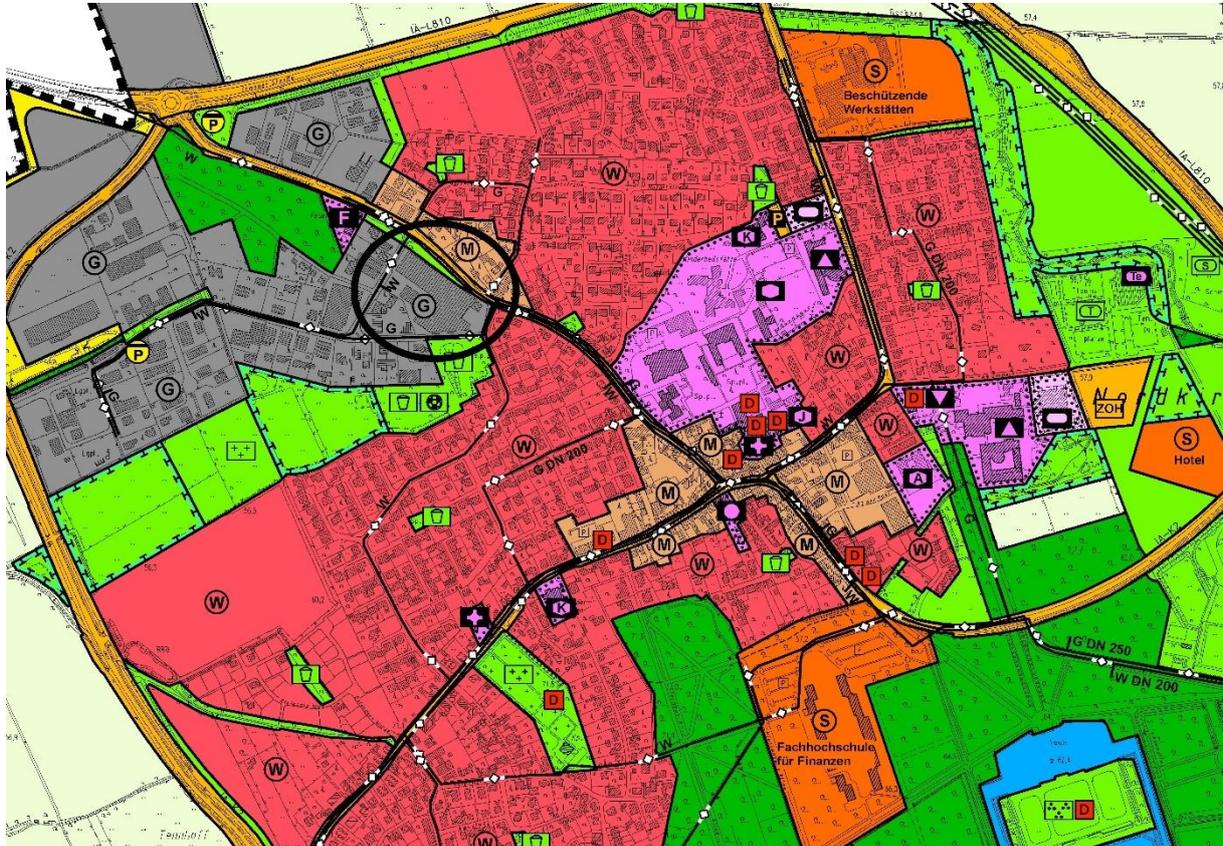


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen, ohne Maßstab

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.1), sodass die Planung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann für den benannten Teilbereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ wird dann zu Teilen durch „Wohnbaufläche“ ersetzt. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen werden.

## 5.3 Bestehendes Bauplanungsrecht

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ mit seiner 7. Änderung aus dem Jahr 1971 setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest (siehe Abbildung 4). Entlang der Lüdinghauser Straße im Nordosten wurde für das Gewerbegebiet eine Nutzungseinschränkung vorgenommen, in der Hinsicht, dass hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.



Im Kreuzungsbereich Lüdinghauser Straße / Aspastraße setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche fest und sah im Zuge der 7. Änderung eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Freihaltung von Sichtdreiecken vor.

Südöstlich angrenzend an den vorliegenden Änderungsbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 8 „Bergstr. II“ aus dem Jahr 1977 an (siehe Abbildung 5). Dieser setzt entlang der Lüdinghauser Straße ein Mischgebiet sowie südlich davon Allgemeine Wohngebiete fest. Südöstlich angrenzend an den vorliegenden Änderungsbereich überlagert der Bebauungsplan Nr. 8 „Bergstr. II“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ und sieht hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. Die Rosenstraße ist im Bebauungsplan Nr. 8 „Bergstr. II“ noch nicht an die Lüdinghauser Straße angebunden, sondern hier noch mit einer Wendeanlage festgesetzt. Erst im Jahr 2016 wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 die Rosenstraße entsprechend ihres heutigen Verlaufs festgesetzt und die Wendeanlage der Grünfläche zugeschlagen.

## 5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Beeinträchtigung der im Landschaftsplan festgesetzten Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

## 6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes dient eine Studie zur Entwicklung des Gewerbeareals, die von einem vollständigen Abriss der heutigen Hallen ausgeht (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, soleo GmbH, März 2022 ohne Maßstab

Hierin ist als Puffer zum angrenzenden Gewerbegebiet entlang der Aspastraße im Westen der Erhalt gewerblich nutzbarer Flächen in rd. 45 m Tiefe vorgesehen. Im östlichen Teil des Plangebietes

sollen dagegen überwiegend Mehrfamilienhäuser als auch Reihenhäuser im Süden entwickelt werden. Die Wohngebäude sollen zu den wohngenutzten Plangebietsrändern zwei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss sowie im Plangebietsinneren bis zu drei Geschosse aufweisen. Neben einem Angebot an verdichteten Einfamilienhäusern sollen im Plangebiet auch Einzelwohnungen sowie Angebote für Wohngruppen geschaffen werden.

Als Verkehrskonzept ist eine Quartiersgarage im gewerblich verbleibenden Bereich angedacht, sodass das Wohnquartier selbst autofrei oder zumindest autoarm gestaltet werden kann und somit an Aufenthaltsqualität gewinnt. Eine Anbindung der inneren Planbereiche mit den umliegenden Straßen soll dementsprechend in erster Linie über Fuß- und Radwege erfolgen, die allerdings von der Lüdinghauser Straße und der südlichen Aspastraße aus auch durch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge sowie ggf. durch Kurzzeit-Parker genutzt werden können.

Die Umsetzung des Konzepts ermöglicht nach langer Zeit eine Perspektive für die Entwicklung des überwiegend ungenutzten Grundstücks und zudem ein relativ großes Wohnungsangebot ohne Ausweisung weiterer Wohnbauflächen am Ortsrand / im Außenbereich. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite der Lüdinghauser Straße und entlang der Rosenstraße ist eine vollständige Nutzung des Grundstückes für gewerbliche Zwecke nicht realistisch.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan im nordwestlichen Bereich ein rd. 45 m tiefer Streifen als Gewerbegebiet GE sowie für die übrigen südöstlich anschließenden Bereiche ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Nordwesten wird ein städtebaulicher Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet geschaffen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im übrigen Plangebiet wird dem Ziel entsprochen ein neues Wohnquartier entwickeln zu wollen.

#### **7.1.1 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.

Der Nutzungsausschluss wird vorgenommen, um den Fahrverkehr weitestgehend auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

### **7.1.2 Gewerbegebiet GE**

Für einen westlichen Teilbereich erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5), (6) und (9) BauNVO. Das Gewerbegebiet wird in einer Tiefe von rd. 45 m gemessen von der westlichen Straßenbegrenzung der Aspastraße festgesetzt. Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i.S. von Produktion, Lagerung und Distribution gewerblicher Güter zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben. Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Nutzungen werden wie folgt begründet:

#### Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen in dem Plangebiet unter den genannten Bedingungen ausnahmsweise zulässig sein. Mit der Bedingung, dass die Wohnnutzung dem jeweiligen Gewerbebetrieb gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss, soll betriebsungebundenes Wohnen sowohl zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung als auch in einem sukzessiven Prozess unterbunden werden. Um dies sicherzustellen ist allerdings eine genaue Prüfung im Rahmen der Bauantragsstellung unabdingbar bzw. kann derartigen Entwicklungen auch im Rahmen von Anträgen zu Grundstücksteilungen von Bestandsgrundstücken vorgebeugt werden. Bei einer Betriebsaufgabe könnte bspw. die Wohnnutzung weitergeführt werden, die dann nicht mehr einem Betrieb zuzuordnen ist.

#### Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden die Nutzungen nur als ausnahmsweise zulassungsfähig festgesetzt, die im Grunde ohne Bezug zu diesem Entwicklungsziel sind. Die Nutzungen sollen mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit berücksichtigt und nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen in einem untergeordneten Umfang innerhalb des Plangebietes einen Standort finden können, wenn die überwiegende Nutzung des Gebietes mit Gewerbebetrieben dieses erlaubt und sie somit nicht nach Anzahl und Umfang der eigentlich beabsichtigten Zweckbestimmung der Eigenart des Plangebietes widersprechen.

#### Bordellbetriebe / Vergnügungsstätten

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen, um die o.a. städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern und das Gebiet dem konventionellen Gewerbe vorzuhalten.

Die ausnahmsweise zulassungsfähige Vergnügungsstätte ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art von Einrichtungen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige bzw. ansiedlungswillige Handwerks- und Gewerbebetriebe vereinbar. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde die Verfügbarkeit der Flächen einschränken.

#### Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen

Die Gemeinde Nordkirchen ist bestrebt, das Gebiet für gewerbliche Nutzung mit dem Aspekt der Schaffung eines Arbeitsplatzstandortes durch entsprechende anzusiedelnde Betriebstypen zukünftig nutzbar zu machen. Der Ausschluss von Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen

sowie Windkraftanlagen erfolgt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks zu sichern.

Unbenommen von diesem Ausschluss sind gem. § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbaren Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (3) BauNVO).

#### Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstätten

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordkirchen (Junker + Kruse, Juli 2016) erfolgen. Das Einzelhandelskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzeptes oder eine sonstige städtebauliche Planung dar und ist gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen entsprechend zu berücksichtigen.

*Der Ergänzungsstandort im Gewerbegebiet Aspastraße/Lüdinghauser Straße, der sich außerhalb des gewachsenen Zentrums Nordkirchens befindet, stellt einerseits einen Wettbewerbsstandort dar, andererseits ist er eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels im Kernort.*

*Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung ist der Standort auch weiterhin als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zu sichern und – soweit erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss.*

*Bei Neuansiedlung, Erweiterung oder Umnutzung bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb des Kernortes sind jeweils die Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gemeindlichen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht integrierten Standorten im Gemeindegebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich. Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch konsequent auszuschließen.*

(Junker + Kruse, Juli 2016, S. 68)

*Die mit Hilfe des Bau- und Planungsrechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.*

(Junker + Kruse, Juli 2016, S. 68 f.)

Da sich im Plangebiet kein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten befindet, soll mit vorliegender Änderung des Bebauungsplanes auch keine Zulässigkeit ermöglicht werden. Dagegen wird in Gewerbegebieten eine Neuansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment aus städtebaulicher Sicht für möglich erachtet. Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt zur Vermeidung von einzelhandelsbezogenen Fehlentwicklungen im Grundsatz der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten. Lediglich ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als sog. Annexhandel (Handwerkerregelung) zugelassen werden.

Um negative Auswirkungen auf den Kernort, insbesondere in Bezug auf Leerstände, ausschließen zu können, erfolgt die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit für den Einzelhandel ist gegeben, wenn die Einzelhandelsverträglichkeit der jeweiligen Verkaufsfläche durch eine Auswirkungsanalyse gutachterlich nachgewiesen wird und negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Der Verträglichkeitsnachweis ist hierfür im Rahmen des Bauantragsverfahrens beizubringen.

Der Plangeber kann Einzelhandelsbetriebe aus einem Industrie- oder Gewerbegebiet ausschließen, ohne dass die Zweckbestimmung des Baugebiets in Frage gestellt wird. Dies gilt jedoch nur, wenn in diesen Gebieten andere gewerbliche Nutzungen zulässig bleiben. Die Einzelhandelsbetriebe bilden nur einen schmalen Ausschnitt aus der breiten Palette der als Hauptnutzungsart in diesen Gebieten zu bezeichnenden Nutzungen und Anlagen, so dass durch deren Ausschluss die Zweckbestimmung dieser Gebiete nicht berührt wird.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, aus einem Gewerbegebiet ist erforderlich, um die festgesetzten Flächen für Handwerksbetriebe und mittelständische Gewerbebetriebe vorzubehalten sowie um den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches sicherzustellen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist gem. § 1 (5) BauNVO städtebaulich gerechtfertigt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks zu sichern.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Sortimentslisten wird er i.d.R. unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig. Mithin kann im Gewerbegebiet die Verkaufsfläche hier größer als 800 m<sup>2</sup> sein.

Gegenstand der Festsetzung zu Verkaufsstellen ist jedoch die ausnahmsweise zulassungsfähige Errichtung von an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen i.S. von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“).

Das „Handwerkerprivileg“ definiert sich über die Ansiedlungsperspektiven in Verbindung mit Gewerbebetrieben. Im Sinne des Handwerkerprivilegs sind Ansiedlungsperspektiven jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Eine (Größen-)Begrenzung der Verkaufsstätten erfolgt nicht über eine m<sup>2</sup>-Regelung, sondern indem festgesetzt wird, dass der Verkauf mit dem Hauptbetrieb funktional sowie räumlich im

Zusammenhang stehen muss und keine Großflächigkeit der Verkaufsfläche erreicht werden darf. Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z.B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich aber auch um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ebenfalls zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Nordkirchen oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

## **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. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für das Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Diese entsprechen jeweils den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebieten und Gewerbegebiete und sind somit zweckmäßig.

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% zulässig, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Somit ist für die Allgemeinen Wohngebiete eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 möglich.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die GFZ im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet für Bereiche mit maximal zwei Vollgeschossen auf 0,8 und für Bereiche mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen auf 1,2 beschränkt. Mit einer GFZ von 0,8 sind bauordnungsrechtlich zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem / nutzbarem Dachraum als sog. Nicht-Vollgeschoss möglich. Für das Gewerbegebiet werden maximal drei zulässige Vollgeschosse und demnach eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete.

### Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie maximaler Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen geregelt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird im östlichen Bereich entlang der Lüdinghauser Straße sowie im Südosten entlang des heute abgesperrten Teilstücks der Aspastraße auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Für die im Plangebietsinneren gelegenen Bereiche sowie das festgesetzte e Gewerbegebiet werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Plangebiet sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Die Bereiche mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen und geplanten Flachdächern werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m

gedeckt, was bei vollständiger Ausnutzung der drei Vollgeschosse kein zusätzliches viertes Geschoss als sog. Nicht-Vollgeschoss (ehem. Staffelgeschoss) ermöglicht. Die Bereiche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen werden ebenfalls mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m begrenzt und somit hier zusätzliche Nicht-Vollgeschosse im Sinne von Staffelgeschossen ermöglicht. Die Bereiche für Gebäude mit Flachdächern orientieren sich zur Lüdinghauser Straße sowie zur Aspastraße im Westen und greifen somit die jeweils im Bestand vorhandenen Dachformen gegenüberliegend auf. Für die geplante Reihenhausbebauung im Kreuzungsbereich Aspastraße / Rosenstraße soll ebenfalls die vorhandenen Dachformen der gegenüberliegenden Bebauung aufgegriffen werden. Daher werden hier geneigte Dächer mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m sowie einer Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Somit sind hier zwei Vollgeschosse in der Fassade sowie ein weiteres Nicht-Vollgeschoss im Dachraum möglich.

Das Bestandsgebäude am Kreuzungsbereich Lüdinghauser Straße / Rosenstraße wird entsprechend seiner heutigen Erscheinungsform festgesetzt. Dieses weist heute sowohl einen relativ hohen Sockel als auch Drempele auf, sodass hier eine Traufhöhe von maximal 9,00 m sowie eine Firsthöhe von max. 12,50 m festgesetzt wird.

Im Bereich des Gewerbegebietes soll insgesamt eine höhere Ausnutzbarkeit ermöglicht werden, zum einen zugunsten flexibler Ausgestaltungsmöglichkeiten zukünftiger gewerblicher Ansiedlungen und zum anderen vor dem Hintergrund einer möglichen Quartiersgarage. Vor diesem Hintergrund wird für diesen Bereich eine maximale Dreigeschossigkeit bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Gemäß § 21a (1) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Bei Geschosshöhen von rd. 2,80 m könnten somit maximal 5 Parkebenen errichtet werden, wobei bei vollständiger Ausnutzung die oberste 5. Ebene als offenes Parkdeck ausgestaltet werden müsste, deren Brüstung dann als oberer Abschluss des Gebäudes anzusehen ist. Lediglich technische Gebäudeeinrichtungen und Erschließungsanlagen wie Überdachungen von Treppenhäusern sowie Aufzugsauffahrten können diese maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die nähere Umgebung des Änderungsgebietes ist überwiegend von einer offenen Bauweise geprägt, bei der seitliche Grenzabstände und maximale Baukörperlängen von 50 m eingehalten werden. Auch wenn der heutige Gebäudebestand im Plangebiet eine dichtere Bebauungsstruktur aufweist, soll sich eine zukünftige Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Daher wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Präzisierung der Bauweise erfolgt entsprechend der Plankonzeption in Kapitel 6. So werden für die geplante Reihenhausbebauung im Bereich der Rosenstraße / Aspastraße ausschließlich Hausgruppen zugelassen. Für das Bestandsgebäude am Kreuzungsbereich Lüdinghauser Straße / Rosenstraße werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Für die übrigen Bereiche sollen dagegen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen werden können, um somit einen größeren Spielraum bei der Umsetzung zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sehen für das Allgemeine Wohngebiet angrenzend zum gemeindlichen Bauhof einen Abstand von 15,0 m vor, um hier entsprechende Schutzabstände zu gewährleisten. Zugunsten einer verbesserten Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich Lüdinghauser Straße / Aspastraße sehen die überbaubaren Grundstücksflächen hier ebenfalls einen entsprechenden

Abstand von mind. 5,0 m vor. Ansonsten halten die Bauflächen einen Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen und ermöglichen somit eine maximale Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Zur Gliederung der geplanten Reihenhausbebauung im Bereich der Rosenstraße / Aspastraße, werden hier zwei rd. 26 m breite Baufenster festgesetzt.

#### **7.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich der Aspastraße. Das Verkehrskonzept zur Entwicklung der Fläche sieht eine Quartiersgarage in dem an der Aspastraße vorgesehenen Gewerbegebiet vor, sodass hierüber der Hauptanteil des gebietsabhängigen Fahrverkehrs abgewickelt werden soll. Die gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Quartiersgarage kann innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes errichtet werden. In anderen Geschossen sind darüber hinaus auch anderweitige Nutzungen entsprechend des festgesetzten Nutzungskatalogs für das Gewerbegebiet zulässig, sodass hier ein über den Parkzweck hinausgehend genutztes Gebäude entstehen kann. Das südlich an das Plangebiet angrenzende Teilstück der Aspastraße ist heute auf rd. 80 m bis zur Rosenstraße abgesperrt und dient derzeit nicht zur Fahrerschließung, sondern als Fuß- und Radweg. Dieser Charakter soll für das besagte Teilstück beibehalten werden. Vor diesem Hintergrund wird im Übergang zum westlich an das Plangebiet anschließenden Teilbereich der Aspastraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt als Durchfahrtsverbot festgesetzt. Um darüber hinaus für die zu entwickelnden Baugrundstücke keinen Erschließungsanspruch gegenüber der Gemeinde Nordkirchen zu erzeugen und in der Folge ggf. eine Öffnung der Straße erzwingen zu können, werden entlang des gesamten Bereichs der Aspastraße innerhalb des Plangebietes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Mit der Errichtung einer Quartiersgarage kann ein autofreies oder zumindest autoarmes Wohnquartier umgesetzt werden. Daher sind für die innere Erschließung der Baugebiete lediglich (private) Fuß- und Radwege vorgesehen, die an die umliegenden Straßen anschließen und somit eine gute Durchwegung sicherstellen. Gleichzeitig soll über die Fuß- und Radwegeerschließung auch eine Befahrung für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund ist der Anschluss an die Lüdinghauser Straße sowie zur südlichen Aspastraße auf 4,0 m Breite dimensioniert. Zudem ist es auch denkbar, dass im Quartiersinneren Kurzzeit-Stellplätze angeboten werden, die z.B. für das Ausladen von Einkäufen genutzt werden können. Um entsprechende Nutzungen zu ermöglichen werden die privaten Fuß- und Radwegeflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger belegt. Ebenfalls soll eine Durchwegung des Quartiers für die Allgemeinheit möglich sein, sodass für diese Geh- und Radfahrrecht festgesetzt wird.

#### **7.5 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 Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten, werden die Dachformen der angrenzenden Gebäude im Plangebiet fortgeführt. So orientieren sich die

Bereiche für Gebäude mit Flachdächern zur Lüdinghauser Straße sowie zur Aspastraße im Westen hin, während die geplante Reihenhausbebauung im Kreuzungsbereich Aspastraße / Rosenstraße sowie das Bestandsgebäude im Bereich Lüdinghauser Straße / Rosenstraße mit geneigten Dächern von 28° bis max. 45° auszuführen sind. In den Bereichen mit zulässigen Flachdächern können die Gebäude auch mit einseitigen Pultdächern errichtet werden, wogegen in den Bereichen mit geneigten Dächern nur das gegenläufige Pultdach zulässig ist.

#### Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wodurch eine harmonische und ruhige Dachlandschaft gewährleistet werden soll. Darüber hinaus darf die maximale Gesamtbreite für Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

#### Dacheindeckung

Vor dem Hintergrund einer ruhigen Dachlandschaft werden zudem Vorgaben zur Dacheindeckung festgesetzt. Daher sind als Dacheindeckung bei den geneigten Dächern lediglich Dachpfannen / Ziegel zu verwenden, die nicht glänzend, glasiert bzw. lasiert sind, es sei denn sie dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. in Form von Solardachziegeln).

Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen im Bebauungsplan die Anbringung solarer Energieanlagen auf Dachflächen (Flach- und geneigte Dächer). Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

#### Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So sind Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage sowie der Fassadenspritzschutz von Gebäuden.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen mit einem Abstand der Gebäude von bis zu 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

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.

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 bzw. halböffentlichen Verkehrsflächen aus sicherzustellen sowie ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen.

## **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 Lüdinghauser Straße, Aspastraße und Rosenstraße 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 ebenfalls an die vorhandenen Leitungen in der Lüdinghauser Straße, Aspastraße und Rosenstraße erfolgen. Die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung ist möglich und allgemein zulässig.

### 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.

Da das Plangebiet bereits vor 1996 bebaut war, entfällt die Pflicht zur ortsnahen Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer. Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist durch Einleitung in die umliegende öffentliche Bestandskanalisation gesichert.

### Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen. Im Bebauungsplan sind für die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich Fuß- und Radwege vorgesehen, die jedoch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger belegt werden, sodass eine Befahrung durch die örtliche Müllabfuhr erfolgen kann. Hierfür sind die Wege zur Lüdinghauser Straße und zum südlichen Teilstück der Aspastraße mit 4,0 m dimensioniert. Sollten die inneren Quartiersbereiche nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden, sind die Abfallbehälter stattdessen am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrenen Straßen (Lüdinghauser Straße, Aspastraße und Rosenstraße) zu stellen.

## **9 Belange der Umwelt**

### **9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 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 ehemalige Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage zum Nordkirchener Zentrum. Die Fläche ist derzeit noch von den ehemaligen Gewerbegebäuden und -hallen bestanden, wird allerdings überwiegend nicht genutzt und besitzt keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Belange des Immissionsschutzes sind im weiteren Verfahren zu prüfen.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist heute überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Einzelne Gehölze befinden sich am Kreuzungsbereich Lüdinghauser Straße / Aspastraße sowie im Garten der Bestandsbebauung an der Lüdinghauser Straße / Rosenstraße.  Das Plangebiet weist keine Biototypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.	Um die Belange des Artenschutzes abschließend beurteilen zu können, ist im weiteren Verfahren eine flächendeckende Fledermaus-Untersuchung erforderlich. Da im ehemals als Tierarztpraxis genutzten Gebäude u.a. der Turmfalke brütet, ist bei Abriss eine Brutvogel- und eine Fledermaus-Untersuchung erforderlich.
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.
Boden und Fläche	Das rd. 1,4 ha große Plangebiet ist im heutigen Bestand großflächig versiegelt. Lediglich im Osten umfasst der Geltungsbereich bestehende Freibereiche der dortigen Bestandsbebauung.  Im Plangebiet steht als Bodentyp Pseudogley an. Die Schutzwürdigkeit ist gem. Bodenkarte NRW nicht bewertet.	Mit der Planung soll eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit grundsätzlich entsprochen. Es ist vorgesehen ein Allgemeines Wohngebiet sowie für einen westlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet festzusetzen. Aufgrund der vorliegenden Planung ist insgesamt von einer geringeren Versiegelung gegenüber dem heutigen Bestand auszugehen.

Gemeinde Nordkirchen  
Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

		<p>Auf Grund der vorherigen Nutzung als Industriestandort ist im weiteren Verfahren im Rahmen eines Gutachtens die Altlastensituation zu untersuchen sowie die Möglichkeit zur Umnutzung des Geländes zu Wohnzwecken sicherzustellen.</p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.</p>
Luft / Klima	<p>Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung vom LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ zuzuordnen, während die angrenzenden Wohngebiete dem Klimatop „Vorstadtklima“ bzw. die westlich angrenzenden Gewerbebereiche dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ zuzuordnen sind. Im Süden grenzt mit der Spielplatzfläche eine innerstädtische Grünfläche an das Plangebiet.</p> <p>Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet und die umliegenden Bereiche in der Kategorie „Siedlung“ tagsüber eine starke thermische Belastung mit einem thermischen Empfinden von 35 bis 41°C. Für die südlich angrenzenden Grünfläche weist ebenfalls tagsüber ein starkes thermisches Empfinden von &gt;35 bis 41°C auf. Nachts herrscht im Plangebiet eine mäßige nächtliche Überwärmung von &gt;18,5 bis 20°C. Zudem wird das Plangebiet als Klimawandel-Vorsorgebereich gekennzeichnet. Dem Plangebiet kommt heuet keine wichtige Funktion als Frischluftschneise oder Kaltluftproduzent zu. In der Gesamtbetrachtung wird dem Plangebiet eine weniger günstige</p>	<p>Mit der Entwicklung des Plangebietes gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan ist zwar grundsätzlich mit einer Verbesserung der klimatischen Verhältnisse vor Ort zu rechnen. Aufgrund der bereits gegebenen Belastungen im Umfeld ist hier allerdings nicht mit wesentlich spürbaren Veränderungen zu rechnen.</p> <p>Zur thermischen Belastung ist tagsüber weiterhin von einem Empfinden von &gt;41°C auszugehen, sodass hier keine Veränderung gegenüber dem Bestand zu erwarten ist. Nachts ist im Plangebiet eine mäßige nächtliche Überwärmung von &gt;18,5 bis 20°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>Es sind durch die Planung allerdings ebenso keine nachteiligen Effekte für das angrenzende oder sonstige Siedlungsgebiet Nordkirchens zu erwarten.</p>

	thermische Situation zugewiesen. Die südlich gelegene Grünfläche nimmt dagegen die höchste thermische Ausgleichsfunktion ein.	
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.		

## 9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 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 abgeprüft werden. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe 1 wurde hierfür bereits erstellt (öKon GmbH, Münster, November 2021 / siehe Anlage 1).

Neben dem Plangebiet wurde dabei auch das direkte Umfeld in die Untersuchung eingebunden. Innerhalb des Plangebietes bzw. dem weiteren Umfeld sind weder geschützte noch schutzwürdige Biotope vorhanden. Im Fundortkataster @LINFOS sind auch 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 Artengruppen aufgeführt (9 Fledermausarten, 30 Vogelarten, eine Amphibienart), die potenziell vorkommen können.

Im Rahmen einer faunistischen Zufallsfundaufnahme am 04.11.2021 wurden zunächst alle beobachteten Tierarten registriert. Grünland abhängige Arten (Feuchtwiesenbrüter, Braunkehlchen, Wiesenpieper etc.) oder Gewässer abhängige Arten (Enten, Gänse, Rallen, Möwen etc.) werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

An einigen Bäumen wurden Astausbrüche, Baumhöhlen und Rindenabplatzungen festgestellt, die von baumbewohnenden Fledermausarten als Quartier genutzt werden können und daher im weiteren Verfahren einer gezielten Baumhöhlenkontrolle zu unterzogen werden müssen.

Daher darf eine Fällung von Altbäumen nur mit einer ökologischen Baubegleitung mit Baumhöhlenkontrolle vor Fällung von Bäumen erfolgen. Im Rahmen dieser ökologischen Baubegleitung ist auch festzulegen, ob weitere Ausgleichsnotwendigkeiten (z.B. Hängung von Ersatzquartieren) erforderlich sind.

In Bezug auf Gebäude bewohnende Arten wurde festgestellt, dass die vorhandenen Gewerbegebäude mit einer umlaufenden Attika ausgestattet sind, die in allen Abschnitten potenzielle

Spaltenquartiere für Fledermäuse darstellen. Zusätzlich sind an verschiedenen Stellen Einflugmöglichkeiten in die Gebäude vorhanden. Eine Quartiersnutzung dahinter kann nicht ausgeschlossen werden; möglicherweise stehen sogar frostfreie Winterquartierbereiche zur Verfügung. Einzelhangplätze in Übergangs- oder Sommerquartieren sind anzunehmen. Eine für Fledermäuse ganzjährige Nutzung ist nicht auszuschließen. Zur Eingrenzung / Feststellung der Betroffenheit ist daher im weiteren Verfahren eine Fledermaus-Untersuchung erforderlich. In jedem Fall ist aber die Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung mit Ein- / Ausflugkontrolle vor den Gebäudeabrissen absehbar. Im Rahmen dieser ökologischer Baubegleitung ist festzulegen, ob ggf. Fledermaus-Ersatzquartiere bereitzustellen sind.

Das Gebäude der ehemaligen Tierarztpraxis wird offensichtlich von in und an Gebäude brütenden Arten genutzt. Daher wäre bei Abriss auch hier eine Brutvogel- (Schleiereule; Turmfalke) und eine Fledermaus- Untersuchung erforderlich.

Um zudem sog. „Allerweltsarten“ zu schützen, sollte in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) eine Gehölzfällung nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig sein, wodurch auch die Hauptbrutzeit der Vögel beachtet wird (15.03. bis 30.06.). Um die Belange des Artenschutzes abschließend beurteilen zu können, ist im weiteren Verfahren eine flächendeckende Fledermaus-Untersuchung erforderlich.

## 10 Sonstige Auswirkungen der Planung

### 10.1 Immissionsschutz

Mit der Lage unmittelbar südlich der Lüdinghauser Straße und der Aspastraße wirken Immissionen auf das Plangebiet ein, die in einem schalltechnischen Gutachten untersucht wurden (RP Schalltechnik, Osnabrück, November 2024, Anlage 2). Darüber hinaus sind mit der geplanten Entwicklung der ehemaligen Gewerbeflächen hin zum Wohnen immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den neu geplanten Wohngebäuden und den nord- und südwestlich bestehenden Gewerbebetrieben auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass die bestehenden Betriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden und die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Ansiedlung neuer Betriebe unter der Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung an den geplanten Wohnnutzungen eingehalten werden.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. 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 und lauten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

		WA / MI / GE
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 / 65 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 / 50 / 55 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Straßenlärmmmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher zwingend Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

		WA / MI / GE
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	59 / 64 / 69 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	49 / 54 / 59 dB (A)

Tabelle 2: Grenzwerte der 16. BImSchV

In der Regel orientieren sich in den vorgenannten Verfahren die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV. Die oben genannten Orientierungs- und Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h. sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen", die Grenzwerte der 16. BImSchV können dagegen als Zumutbarkeitsschwelle angesehen werden, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5) BauGB.

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

		WA / MI / GE
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 / 65 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 / 45 / 50 dB (A)

Tabelle 3: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

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.

### 10.1.1 Verkehrslärbetrachtung

Gemäß Schallgutachten können auf den festgesetzten Gewerbegebietsflächen für die überbaubaren Bereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 vollständig eingehalten werden. Lärmpegel von über 65 dB(A) treten nur unmittelbar an der Aspastraße auf (siehe Abbildung 7). In den festgesetzten Wohngebieten treten in einem bis zu 5 m tiefen Streifen entlang der Lüdinghauser Straße tagsüber Immissionen von bis zu 65 dB(A) tags auf. Für einen rd. 30 m tiefen Streifen schlagen tagsüber bei freier Schallausbreitung Werte von 55 bis 60 dB(A) auf, sodass in diesem Bereich bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Erst in einem Abstand ab rd. 30 m Entfernung zur Lüdinghauser Straße können tagsüber idealtypische Werte nach DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete erreicht werden.

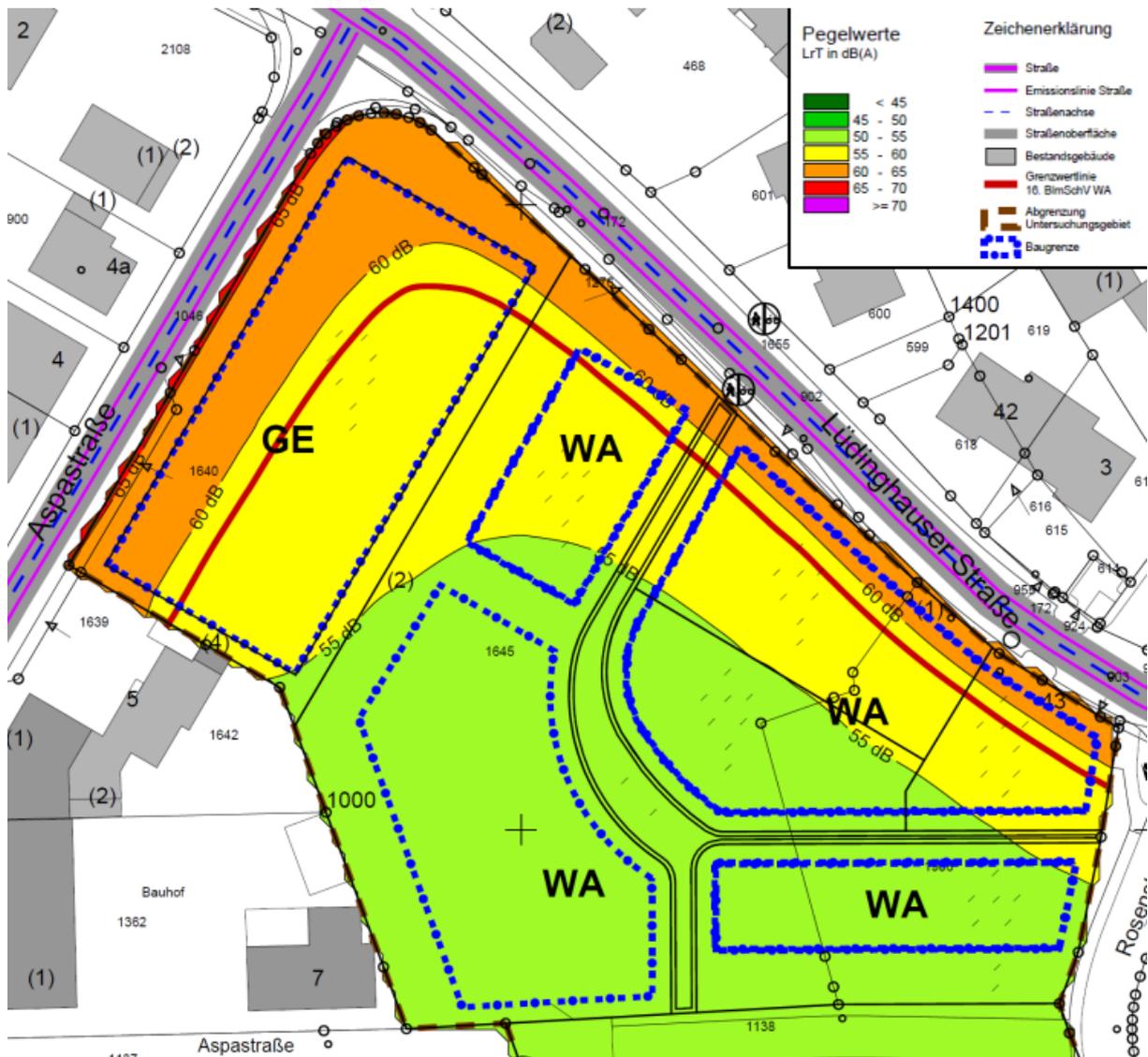


Abbildung 7: Lärmbelastung im Plangebiet durch Verkehr tagsüber, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 2)

Gemeinde Nordkirchen  
Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung erst in rd. 50 m Entfernung zur Lüdinghauser Straße erreicht (siehe Abbildung 8). Ab rd. 15 m Entfernung zur Lüdinghauser Straße schlagen Lärmwerte von 50 bis 55 dB(A) auf, während in einer Tiefe bis zu rd. 15 m Lärmwerte von 55 bis 65 dB(A) errechnet wurden.

Mit der heutigen Lärmbelastung im Plangebiet werden somit die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für allgemeine Wohngebiete, als auch für Mischgebiete überschritten. Ebenso werden im Nahbereich zur Lüdinghauser Straße die Grenzwerte der 16. BImSchV zumindest tagsüber für allgemeine Wohngebiet überschritten. Die Grenzwerte für Mischgebiete können im Plangebiet weitestgehend eingehalten werden.

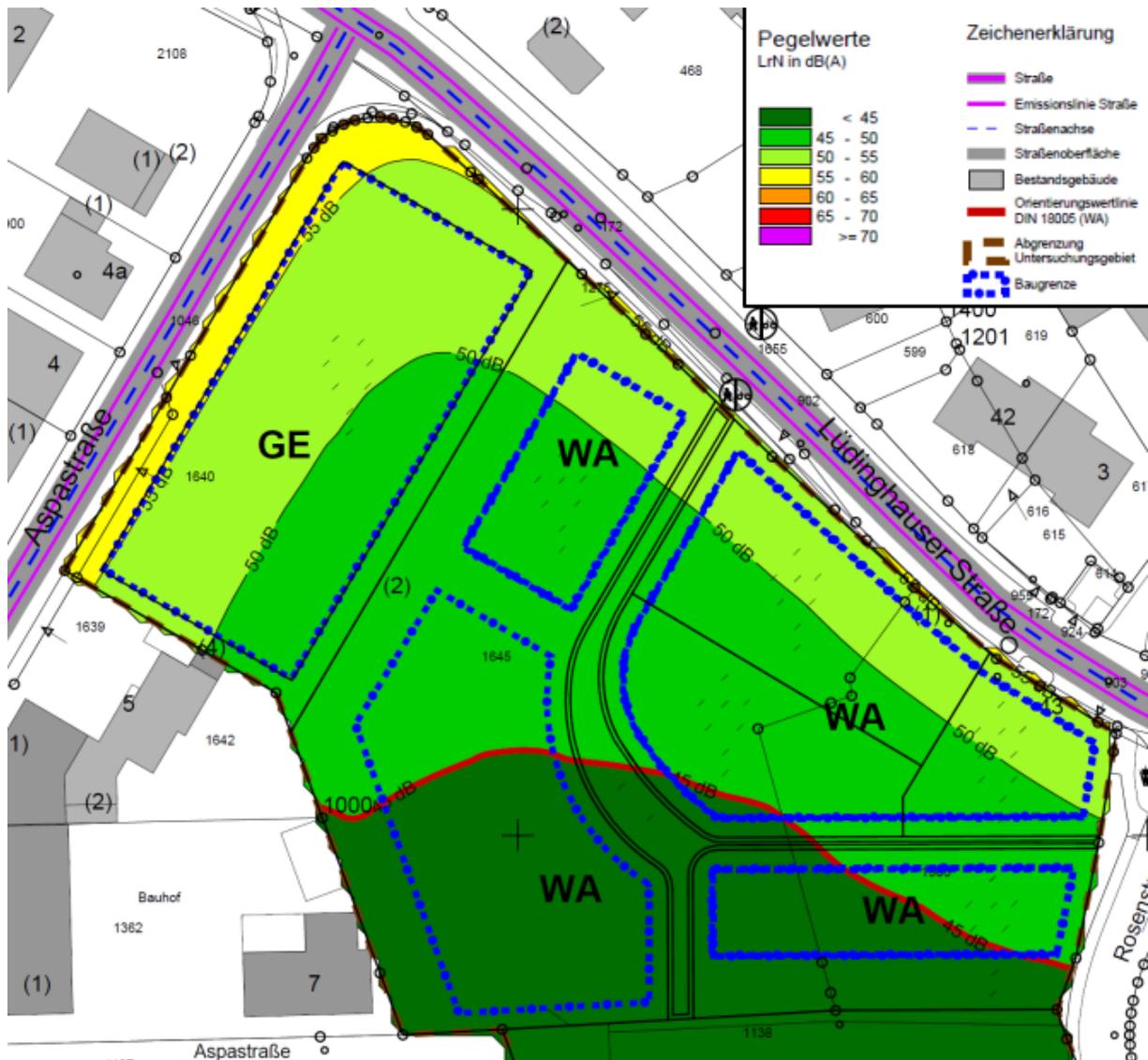


Abbildung 8: Lärmbelastung im Plangebiet durch Verkehr nachts, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 2)

Die Gemeinde Nordkirchen hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine städtebauliche Entwicklung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren

"schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Gemeinde eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Auf die Ermittlung und Abwägung konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dies ist hier nicht der Fall, womit zunächst die Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort zu begründen ist:

#### Standortwahl vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Überplanung des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Lärmbelastung ist hier von solchem Ausmaß, dass nachts erst ab einer Entfernung von rd. 50 m zur Lüdinghauser Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden könnten. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass sowohl südöstlich des Plangebietes als auch nördlich der Lüdinghauser Straße bereits bestehende Wohnnutzungen in bis zu rd. 15 m Entfernung zur Lärmquelle liegen und dies als typisches Ortsbild für Nordkirchen zu charakterisieren ist.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Bei der Fläche handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der im Siedlungsgefüge von Nordkirchen gelegenen Fläche.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Nr. 7),

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet (aus stadtplanerischer Sicht ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet vorzusehen).

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der angrenzenden Verkehrsanlagen. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden.

#### Aktive Schutzmaßnahmen

Um den ausreichenden Schallschutz in den Aufenthalts- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude sicherzustellen, ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Wirksamkeit zu prüfen. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im Allgemeinen Maßnahmen bezeichnet, die durch Veränderungen am Verkehrsweg (z.B. günstige Streckenführung, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, geräuscharmer Fahrbelag) beziehungsweise durch Pegelreduzierung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Abschirmung, Schallabsorption) den Außenlärmpegel im schutzbedürftigen Bereich senken. In den meisten Fällen kommen dabei Lärmschutzwände beziehungsweise Lärmschutzwälle in Betracht, die entweder nahe am Verkehrsweg oder nahe an der schutzbedürftigen Nutzung positioniert sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen schützen neben den Wohnräumen auch die Außenwohnbereiche (z.B. Gärten, Terrassen und Balkone) und sind daher im Allgemeinen passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster etc.) möglichst vorzuziehen.

Die vom Verkehrslärm meistbetroffenen Bereiche mit deutlichen Orientierungswertüberschreitungen stellen die straßennächsten Bereiche an der Lüdinghauser Straße dar. Eine effektiv abschirmende Wirkung an einem Immissionsort setzt eine möglichst lückenlose Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung voraus. Im Regelfall ist dazu die Sichtlinie zwischen dem höchsten zu schützenden Fenster und der Fahrbahn zu unterbrechen. Vor dem Hintergrund einer geplanten Wohnbebauung mit möglichen Gebäudehöhen von bis zu 10,50 m ist von Wohnräumen mindestens auch in dritten Obergeschossen auszugehen. Um eine Wirksamkeit in den oberen Geschossen erzielen und die Einhaltung der idealtypischen Orientierungs- und Grenzwerte in dem geplanten Wohngebiet sicherstellen zu können, müssten Lärmschutzwände oder -wälle somit mindestens die Höhe voraussichtlicher Immissionsorte im dritten Obergeschoss und somit von bis zu rd. 9 m aufweisen. Ein aktiver Lärmschutz hätte mit einer derartigen Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches von Nordkirchen nicht vorkommt und nicht üblich ist. Eine Lärmschutzwand würde die Wahrnehmbarkeit des Baugebietes von der Lüdinghauser Straße aus stark einschränken und somit dem Ziel zur Gestaltung des Ortsbildes widersprechen. Vor diesem Hintergrund wird von aktiven Maßnahmen zum Schutz vor dem auftretenden Verkehrslärm Abstand genommen.

#### Passive Schutzmaßnahmen

Es verbleiben somit verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen. In dem Plangebiet liegen Geräuschbelastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus

betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmen Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten können z.B. Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

So sind gem. DIN 4109-1 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind. Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm  $\leq 65$  dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm  $\leq 70$  dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind in den gekennzeichneten Bereichen schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

An den Fassaden der im Geltungsbereich liegenden Wohngebäuden (WA), die direkt an der Lüdingerhauser Straße stehen und der Straße zugewandt sind, ist eine Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV am Tag berechnet worden. Um zudem auch einen ausreichenden Lärmschutz für die Außenwohnbereiche sicherstellen zu können, sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches IV Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer

Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Plangebiet ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen gegenüber Verkehrslärm sichergestellt werden.

### **10.1.2 Gewerbelärbetrachtung**

Um sicherzustellen, dass durch die geplanten Gewerbeflächen im Plangebiet die bestehenden Betriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden und die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Ansiedlung neuer Betriebe unter der Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung an den geplanten Wohnnutzungen eingehalten werden, ist für die gewerblichen Bauflächen eine Emissionskontingentierung vorgesehen.

Als bestehende Vorbelastungen wurden die bestehenden Betriebe im Umfeld berücksichtigt, ebenso wie der gemeindliche Bauhof unmittelbar westlich angrenzend zum Plangebiet. Aufgrund der Betriebsbeschreibung des Bauhofs kommt es hier zu Lärmbelastungen oberhalb des nächtlichen Richtwertes der TA Lärm. Ob die nächtlichen Einsätze als sogenannte „Seltene Ereignisse“ mit maximal 10 Ereignissen pro Jahr stattfinden, kann nicht prognostiziert werden. Der Winterdienst dient der Gefahrenabwehr und ist nicht dem Regelbetrieb eine Anlage zuzuordnen.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan für die dem Bauhof zugewandte Fassadenseite festgesetzt, dass schutzwürdige Wohn- und Schlafräume unzulässig sind. Die Gebäudegrundrisse sind so auszurichten, dass schutzwürdige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Gewerbelärm durch den Bauhof der Gemeinde Nordkirchen) angeordnet werden. Da somit zusätzlich Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann für die Ermittlung der Geräuschkontingente die Vorbelastung ohne Winterdienst berechnet werden.

Für die Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen unterteilt und mit Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte verursachen. Vorbelastungen durch benachbarte Gewerbeflächen sind berücksichtigt worden. Es wurden Emissionskontingente von 55 dB(A) bis 58 dB(A) pro qm am Tag und von 41 dB(A) bis 44dB(A) pro qm in der Nacht ermittelt. Die ermittelten Emissionskontingente werden durch die Gebietsnutzung und der Lage der einzelnen Immissionsorte bestimmt. Im Normalfall können zu besserer Ausnutzung des Plangebietes Zusatzkontingente vergeben werden. An verschiedenen Immissionsorten werden die Planwerte nicht voll ausgeschöpft. Um das Gebiet noch besser ausnutzen zu können, werden Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren verwendet, die in Richtung der Immissionsorte wirken, an denen das Kontingent nicht ausgeschöpft werden konnte.

Die ermittelten Emissionskontingente werden durch einzelne Immissionsorte bestimmt. Innerhalb des Plangebietes wird nach der DIN 45691 ein Bezugs- bzw. Referenzpunkt nach UTM-Koordinaten (X: 32397668,20 / Y: 5733265,84) und von diesem ausgehend ein oder mehrere Richtungssektoren k festgelegt. Die Zusatzkontingente sind auf ganze Dezibel abgerundet worden.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	330,0	10,0	13	15
B	10,0	70,0	13	14
C	70,0	162,0	0	2
D	162,0	190,0	1	6
E	190,0	260,0	15	12
F	260,0	33,0	14	14

Tabelle 4: Zusatzkontingente EK, zusT / EK, zus,N mit Winkelgraden (Anfang/Ende) in dB(A) (Quelle: RP Schall-technik, Anlage 2)

Die Zusatzkontingente sind für die zukünftige Nutzung als Aufschlag auf die bereits ermittelten Emissionskontingente für einzelne Richtungen zu verstehen. Die daraus resultierenden Bereiche innerhalb der Richtungssektoren A bis F können zusätzlich mit den berechneten Pegeln belastet werden, da die davon betroffene Nutzung am Immissionsort eine weitere Belastung bis zum Richtwert bzw. Zielpegel erhalten darf.

Mit den vorgeschlagenen Kontingenten und Zusatzkontingenten ist die Nutzung als Gewerbegebiet schalltechnisch sichergestellt.

## 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 m<sup>2</sup>).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses im südlichen Verlauf der Aspastraße geringe Wasserstände von bis zu rd. 0,15 m vermerkt werden. Im Nordöstlichen Planbereich werden auf dem heutigen Hallendach Wasserstände von bis zu rd. 0,6 m angezeigt. Ein Regelungserfordernis besteht in Bezug auf Starkregenereignisse mithin nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Umnutzung der Gewerbefläche die neuen Baugrundstücke überflutungssicher ausgeführt werden.

Gemeinde Nordkirchen  
Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

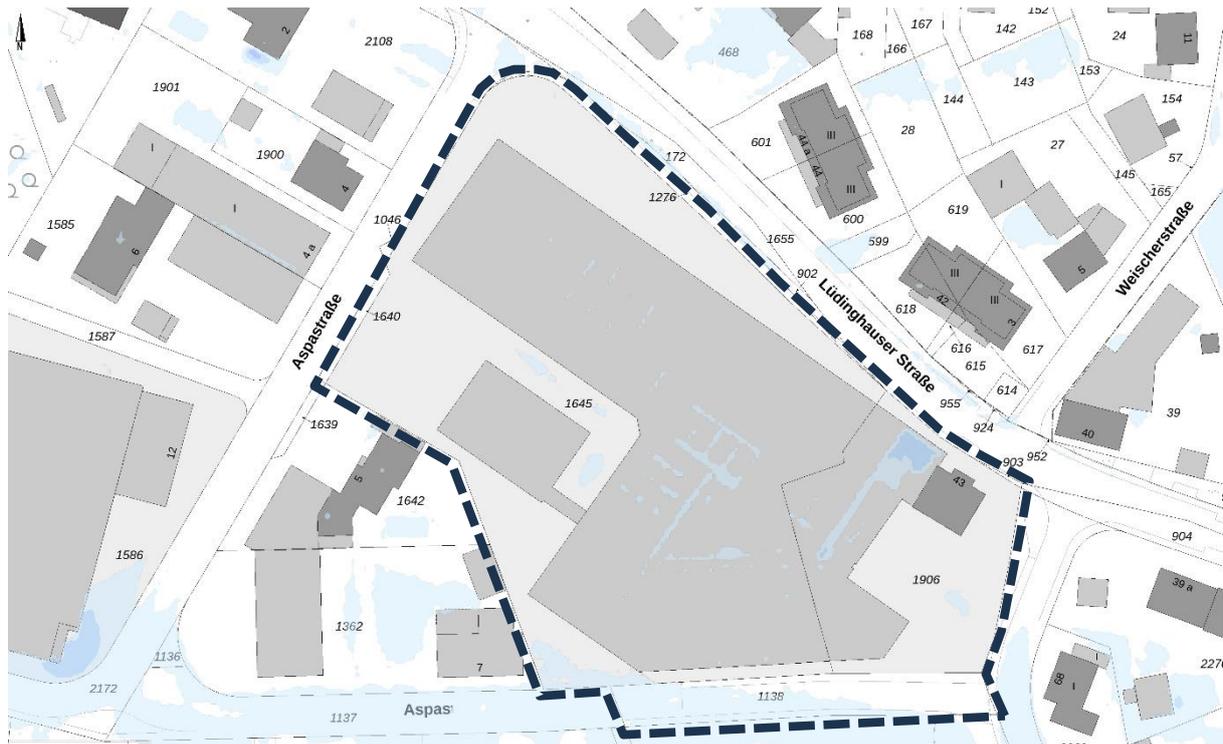


Abbildung 7: Starkregengefahrenhinweiskarte für extreme Ereignisse, ohne Maßstab

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 Geländeverhältnisse festzulegen.

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

### 10.3 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 unbekannt 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.

### 10.4 Altlasten

Auf Grund der vorherigen Nutzung als Industriestandort ist im weiteren Verfahren anhand eines Gutachtens zu vorhandenen Altlasten darzulegen, dass die Umnutzung des Geländes zur Wohnnutzung umsetzbar ist.

Gemeinde Nordkirchen  
Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

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.

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)