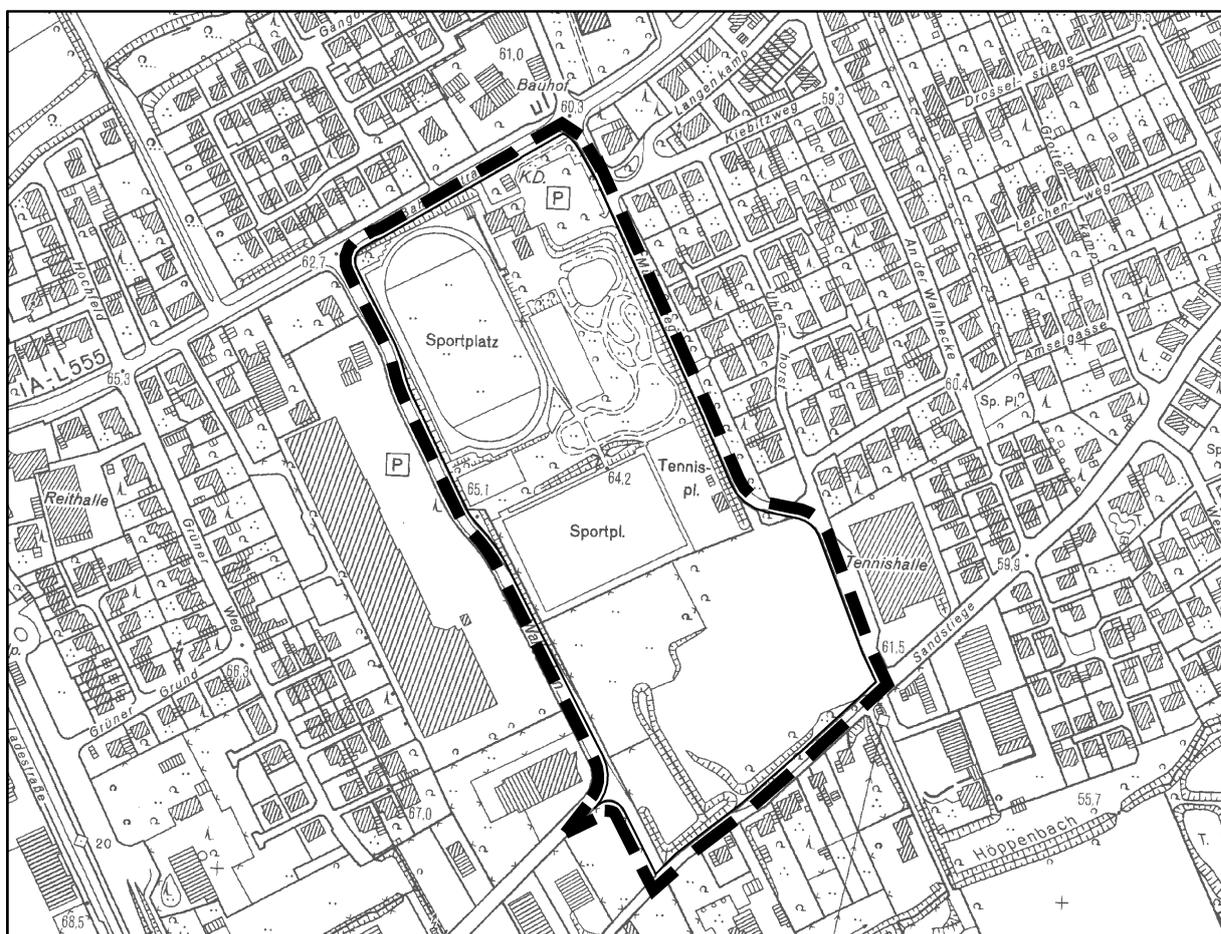


## Begründung

### zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Alter Sportplatz"



DGK 3910-05

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 11. Oktober 2017

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

### **2. Übergeordnete Planung**

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

- 3.1 Anlass der Planung, bauliche Nutzung
- 3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer
- 3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
- 3.4 Natur und Landschaft, Boden- / Flächenschutz, Klimaschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht
- 3.5 Quellenangaben

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Mit Beschluss des Rates der Gemeinde Nordwalde vom 10.10.2017 wird das Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Alter Sportplatz“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Alter Sportplatz“, ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Um Irritationen zu vermeiden und um die Übersicht zu bewahren sind die in Aussicht genommenen Änderungen, die sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil erfolgen, in der Begründung zur Änderung detailliert aufgezeigt. Bereits rechtsverbindliche Änderungen und die Änderungen dieser 2. vereinfachten Änderung sind in den Planteil zur 2. vereinfachten Änderung eingearbeitet, um so auch für die Zukunft ein praktikables Gesamt-Planwerk zu sichern.

### **2. Übergeordnete Planung**

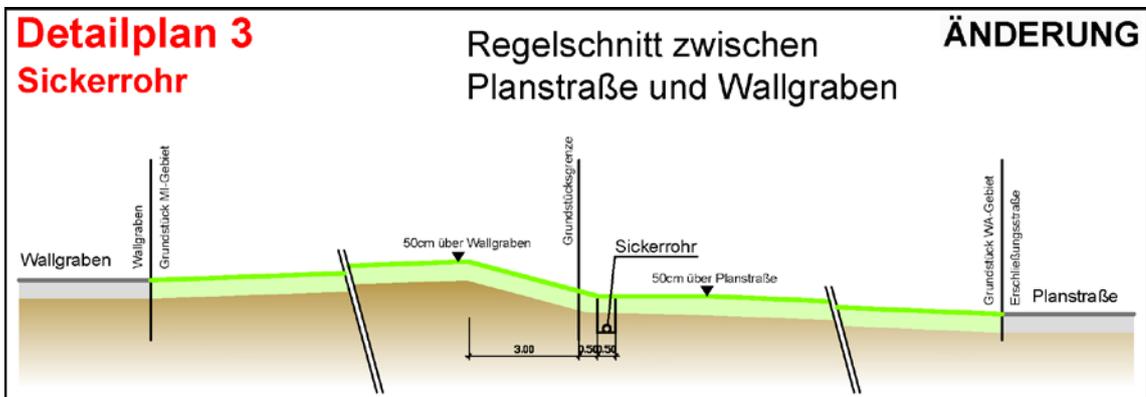
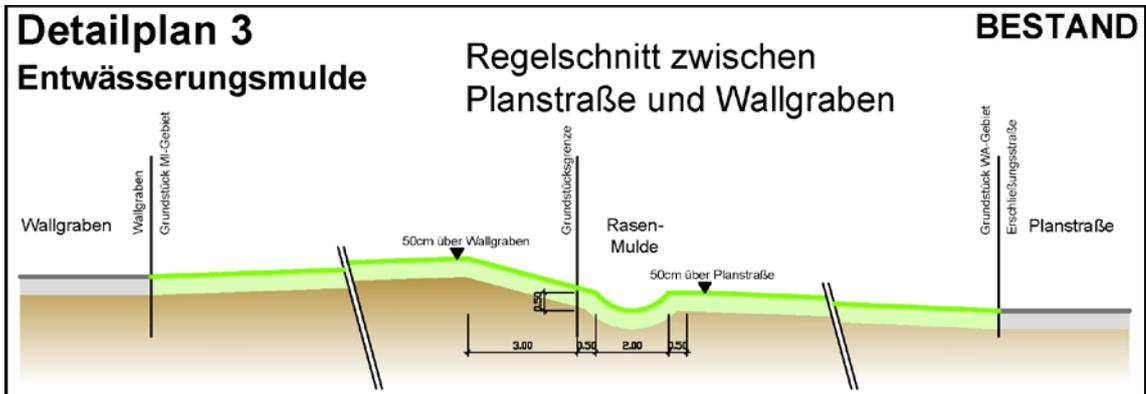
Im Regionalplan Münsterland ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Süden als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordwalde ist der Verfahrensbereich als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

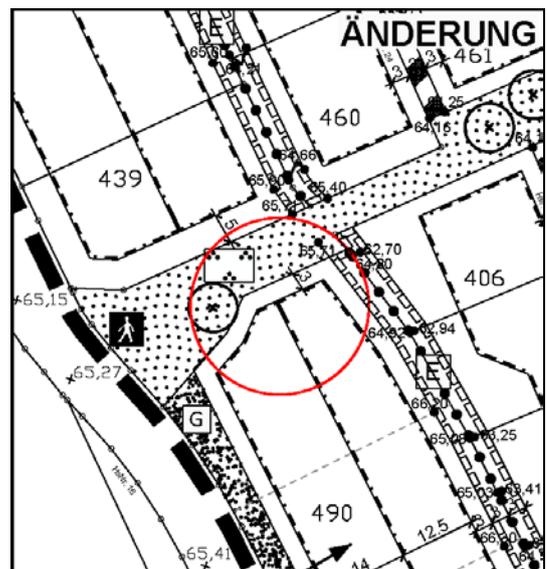
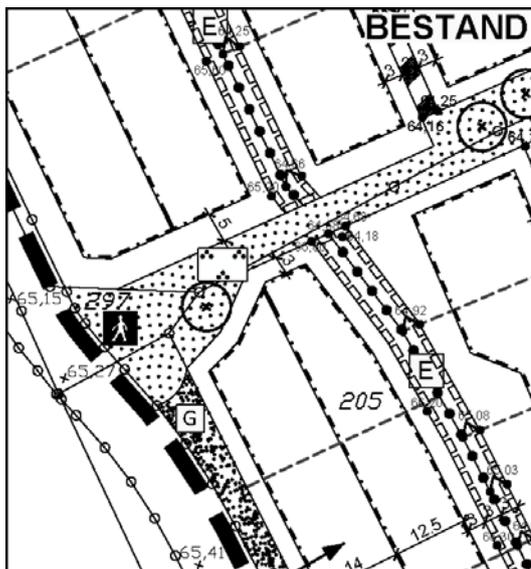
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2) Die bisherige Entwässerungsmulde zwischen dem Mischgebiet und Wohngebiet ist aus entwässerungstechnischen Gründen nunmehr als Sickerrohr geplant. Die dazu notwendige Fläche bleibt weiterhin mit einem Leitungsrecht versehen und auch in ihren Abmessungen unverändert.



3) Die das Plangebiet von Ost nach West durchziehende Grünfläche soll an der Straße Wallgraben zum südlich angrenzenden Mischgebiet hin geringfügig zugunsten der Grünanlage verbreitert werden. Die Baufläche wird entsprechend geringfügig zurückgenommen.



4) Der Begriff „Aufbauten“ führte in der Vergangenheit zu Auslegungsschwierigkeiten, wonach der Begriff von „Gauben“ laut Aussage des Bauaufsichtsamtes beim Kreis Steinfurt eindeutig definiert ist. Um hier Irritationen zu vermeiden wird der Begriff „Aufbauten“ aus der textlichen Festsetzung gestrichen, so dass die textliche Festsetzung unter B 5 des Bebauungsplanes künftig wie folgt lautet:

Dach**aufbauten**/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/**Aufbauten** je Gebäudeseite (zwischen den Außenmauern) max. 60% der zugehörigen Traufhöhe betragen. Garagen und Nebengebäude sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.

### 3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Das Wohngebiet wird wie bisher ausgehend vom Mühlenweg und anschließend jeweils über je eine Ringstraße im nördlichen und südlichen Bereich erschlossen. Im Zuge dieser vereinfachten Änderung wird lediglich ein ursprünglich geplanter privater Stichweg im Bereich der Flurstücke 464, 465 und 466 in eine öffentliche Erschließungsstraße unter Anpassung an die künftigen Eigentumsverhältnisse der Anlieger geändert.

Das Mischgebiet und der westliche Bereich des Gewerbegebietes wird von der Straße Wallgraben angefahren. Der östliche Gewerbebereich wird über eine Privaterschließung vom Mühlenweg her erschlossen.

Eine Zufahrt in den Verfahrensbereich aus Richtung Bahnhofstraße, Mühlenweg mit Ausnahme der Erschließungsstraßen und Sandstiege wird weiterhin durch Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote bzw. durch ein Zu- und Ausfahrtsverbot unterbunden.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikations-einrichtungen sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung.

Die bisherige Entwässerungsmulde zwischen dem Mischgebiet und Wohngebiet ist aus entwässerungstechnischen Gründen nunmehr als Sickerrohr geplant. Die dazu notwendige Fläche bleibt weiterhin mit einem Leitungsrecht versehen und auch in ihren Abmessungen unverändert.

Gewässer sind innerhalb des Verfahrensbereiches nicht vorhanden.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zu Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

### 3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im südlichen Planbereich (Flurstücke 369 und 370) befindet sich die nachrichtlich geführte Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Plano. Von November 2006 bis April 2007 wurden die Betriebsgebäude und -anlagen unter gutachterlicher Begleitung zurückgebaut. Ermittelte Bodenbelastungen wurden auf eine wohnbauliche Folgenutzung hin saniert. Die Fläche muss daher nicht besonders berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet oder direkt angrenzend z.Z. keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Eine Kampfmittelgefährdung ist für den Planbereich nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bodeneingreifende Bauarbeiten mit der geltenden Vorsicht auszuführen sind.

Im Planbereich ist an der Bahnhofstraße ein Kornspeicher vorhanden, der im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Nordwalde als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) gelistet ist. Neubauten bzw. Änderungen am vorhandenen Denkmal bedürfen der Zustimmung des LWL-Westfälisches Amt für Denkmalpflege.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Planbereich nicht bekannt. Sollten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird durch entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt, dass dies der Gemeinde Nordwalde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich angezeigt wird.

#### 3.4 Natur und Landschaft, Boden- / Flächenschutz, Klimaschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Der Verfahrensbereich befindet sich in der südwestlichen Ortslage von Nordwalde südlich der L 555 (Bahnhofstraße). Neben der L 555 wird das Plangebiet von den Straßen Wallgraben im Westen, Mühlenweg im Osten und Sandstiege im Süden begrenzt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden lediglich planungsrechtliche Änderungen eingebracht, die keine Nachteile für den Naturhaushalt mit sich bringen. Die Grundflächenzahl mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, bleibt unverändert. Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes werden insgesamt nicht erhöht. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Wesentliche Veränderungen oder neue Einwirkungen auf die Umwelt werden nicht gesehen.

##### *Boden- / Flächenschutz*

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden kommt somit der angepassten Nutzung dieses bereits überplanten und von Bebauung umgebenen Bereiches eine besondere Bedeutung zu. Dies besonders da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- / umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat.

##### *Klimaschutz*

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei

„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Der betroffene Bereich in der südwestlichen Ortslage von Nordwalde südlich der L 555 (Bahnhofstraße) weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO<sub>2</sub> und Staub). Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wurde bereits ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der dafür Sorge tragen soll, dass die Ausführungen der Bauvorhaben energieeinsparend erfolgen.

#### *Artenschutz (Vorprüfung)*

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet keine Einträge verzeichnet (LINFOS 07/2017). Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### *Eingriffsregelung, Umweltbericht*

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Aufgestellt 11. Oktober 2017  
H. Spallek, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren

Gemeinde Nordwalde  
Die Bürgermeisterin

### 3.5 Quellenangaben

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, online unter:  
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen, online unter:  
<http://www.geoserver.nrw.de>
- Geodatenatlas Kreis Steinfurt, online unter: <http://kreis-steinfurt.map-server.de>