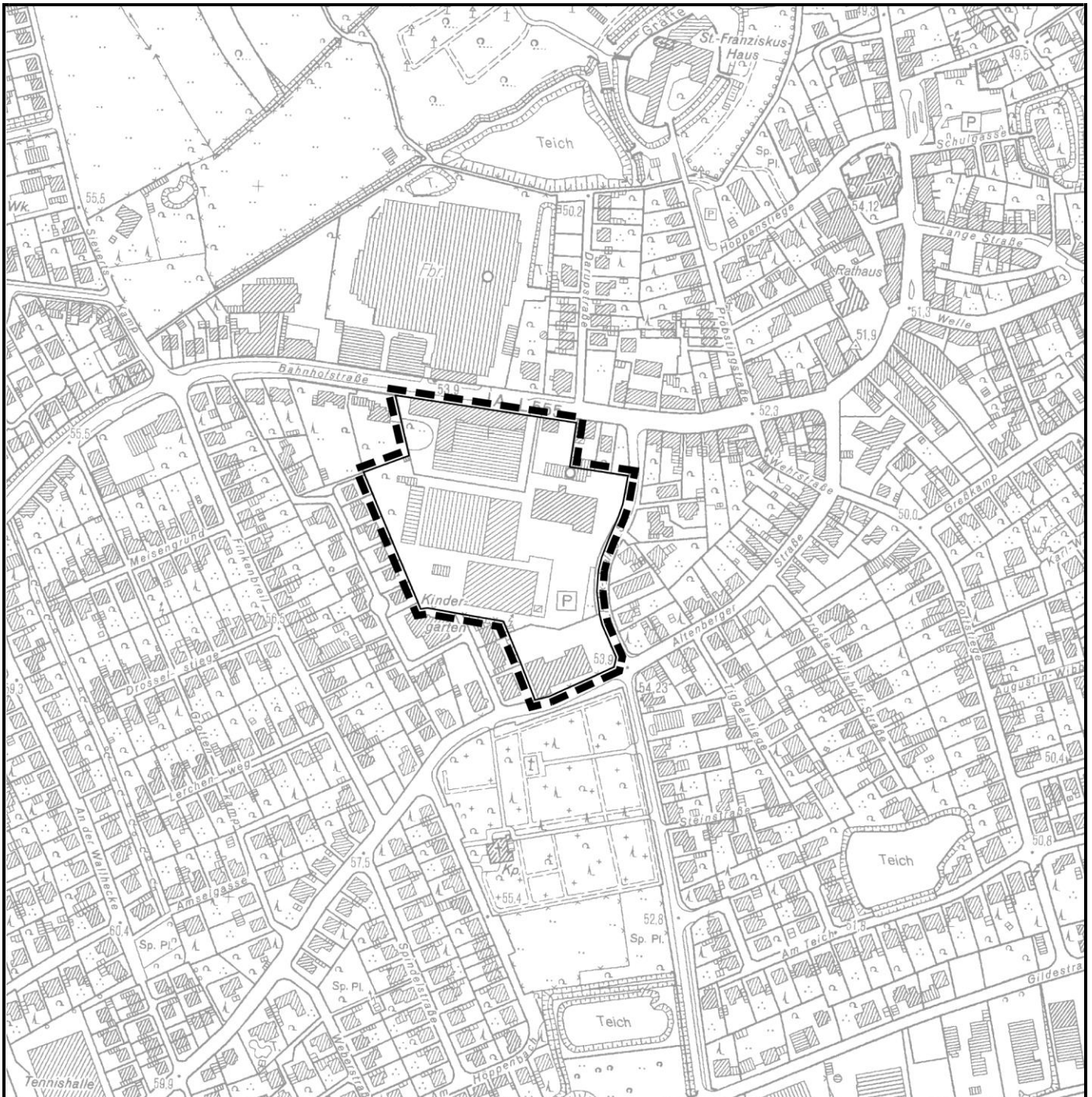


# Gemeinde Nordwalde

## Flächennutzungsplan - 7. Änderung (Bereich Trendelkamp)

### Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 – 0  
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Nordwalde –  
Flächennutzungsplan vom 07.02.2006 - 7. Änderung  
(Bereich „Trendelkamp“)

Begründung (Entwurf)

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Lf-16086011-12 / 02.06.2020

**Inhalt:**

<b>I. Begründung zum Bauleitplanentwurf .....</b>	<b>4</b>
1. Bauleitplanerische Zielsetzung .....	4
2. Situationsanalyse.....	4
3. Planungskonzeption .....	5
3.1 Bauliche Entwicklung.....	5
3.2 Verkehr.....	5
3.3 Technische Infrastruktur.....	6
3.4 Bodenbelastungen / Denkmäler .....	6
3.5 Ökologie / Landschaftsbild .....	8
3.6 Immissionsschutz .....	9
3.7 Klimaschutz .....	9
3.8 Bodenschutz / Innenentwicklung.....	9
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
<b>II. Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
1. Einleitung .....	14
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens .....	14
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	14
2. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....	19
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	19
2.1.1 Geologie / Boden .....	19
2.1.2 Gewässer / Grundwasser.....	20
2.1.3 Klima / Lufthygiene .....	20
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften .....	21
2.1.5 Orts- / Landschaftsbild .....	21
2.1.6 Mensch / Gesundheit .....	22
2.1.7 Kultur / Sachgüter.....	22
2.1.8 Wechselwirkungen .....	23
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	23

2.2.1	Boden.....	23
2.2.2	Wasser.....	23
2.2.3	Klima / Lufthygiene.....	24
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	24
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	25
2.2.6	Mensch / Gesundheit.....	26
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	26
2.2.8	Wechselwirkungen.....	26
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	26
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	26
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	27
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	27
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	27
2.6	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	27
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>28</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	28
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerk.....</b>	<b>29</b>

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Bauleitplanerische Zielsetzung

Die Gemeinde Nordwalde beabsichtigt bestehende Nutzungsmöglichkeiten von Bauflächen im zentralen Siedlungsbereich zu ändern, um eine umfassende Angebotsstruktur innerhalb eines neu errichteten Einzelhandelsstandortes mit Schwerpunkt Nahversorgung vorzubereiten und die örtliche Versorgungssituation durch ein modernes Einzelhandelszentrum mit marktgängigen Nutzungen und einer attraktiven Gestaltung zu verbessern.

In Umsetzung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und entsprechend der Nachfragesituation ist eine Neudarstellung der vorhandenen „Gemischten Bauflächen“ aufgrund der geplanten Großflächigkeit der Anlagen als „Sonstige Sondergebietsflächen“ in Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung als Vorbereitung für eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Zu diesem Zweck erfolgt die 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung wurde am 26.09.2016 vom Rat der Gemeinde gefasst.

### 2. Situationsanalyse

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich südlich der Bahnhofstraße zwischen der Felix-Fraling-Straße und der Straße Finkenbreil handelt es sich überwiegend um die Liegenschaften der ehemaligen Textilfabrik Fraling, die nach 1995 als Maschinenfabrik Trendelkamp weitergeführt wurde. Auf dem Gelände entstanden südlich der Fabrikationshallen verschiedene Einzelhandelsgeschäfte mit vorgelagerten Stellplätzen. Am Westrand des Änderungsbereiches befindet sich eine, teilweise mit hochstämmigen Bäumen bestandene Grünfläche.

Das Umfeld des Geltungsbereiches der Änderung wird im Wesentlichen durch die unmittelbar benachbarten Straßenräume und ansonsten durch angrenzende Wohnnutzungen bestimmt. Nördlich der Bahnhofstraße ist auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Wattendorf eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen entstanden. In südlicher Richtung befindet sich der Nordwalder Friedhof.

Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereiches in nordöstlicher Richtung von ca. 55 m ü NHN auf etwa 53 m ü NHN. Teilweise werden die Höhenunterschiede über eine in Ostwest-Richtung verlaufende Terrassierung abgefangen. Zwischen den Flurstücken Nr. 744 und Nr. 829 befindet sich eine Treppen-/Rampenanlage.

Ein weiterer Höhenvorsprung verläuft zu den südwestlich gelegenen Nachbarbereichen.

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan handelt es sich gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO um „Gemischte Bauflächen“. Dreiseitig sind diese Flächen von „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ begrenzt. In westlicher Richtung erstrecken sich großflächig und unmittelbar angrenzend „Wohnbauflächen“ sowie eine kleinere „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

### 3. Planungskonzeption

#### 3.1 Bauliche Entwicklung

Der vorhandene Einzelhandelsstandort südlich der Bahnhofstraße soll zur Stärkung seiner örtlichen Versorgungsfunktion erweitert werden. Es ist beabsichtigt, anstelle der bislang vorwiegend produktionsorientierten Nutzung an der Bahnhofstraße den Nahversorgungsstandort innerhalb des festgelegten „Zentralen Versorgungsbereiches“ weiterzuentwickeln und die zentrale Ortslage attraktiv zu gestalten.

Zur Steuerung der baulichen Nutzungen im Sinne einer verträglichen Nutzungsausübung für die Gemeinde Nordwalde und deren Nachbarkommunen soll auf Basis des Einzelhandelskonzeptes und einer ergänzenden gutachterlichen Untersuchung<sup>1</sup> eine Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe“ erfolgen. Entsprechend der bisherigen Systematik des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als: SO-2. Neben der gutachterlich auf ihre Verträglichkeit untersuchten zentrenrelevanten Sortimente sollen im geringen Umfang zusätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente ermöglicht werden. Dafür erfolgt eine flächenmäßige diesbezügliche Verkaufsflächen-(VK)differenzierung.

#### 3.2 Verkehr

Der Änderungsbereich verfügt, unmittelbar an der Bahnhofstraße und der Felix-Fraling-Straße gelegen, über eine gute Verkehrsanbindung an das lokale sowie auch das regionale Straßennetz. Es handelt sich dabei um zwei (ehemals) klassifizierte Straßen, die mit der Errichtung der südlichen Ortsumgehung zwar ihre nominelle Klassifizierung verloren aber dennoch unmittelbar mit überregional bedeutsamen Verkehrsstraßen verknüpft sind. Sowohl Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs als auch der Bahnhof sind sehr kurzwegig erreichbar.

Eine erhebliche zusätzliche Belastung innerörtlicher Straßen durch neue Wirtschaftsverkehre aus dem Planänderungsbereich ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Strukturen primär eine Vergrößerung erfahren und diese nicht linear zu entsprechenden Verkehrszunahmen führen wird.

---

<sup>1</sup> Junker + Kruse, Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Umstrukturierung eines Einzelhandelsstandortes im Kernbereich der Gemeinde Nordwalde, Dortmund, März 2020

### 3.3 Technische Infrastruktur

Der Niederschlagswasserabfluss von den versiegelten Flächen des „Sondergebietes“ erfolgt wie bislang auch (mangels hinreichender Versickerungsfähigkeit) in das örtliche Trennsystem zum nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken und zum nächsten Vorfluter. Schmutzwässer können weiterhin zur örtlichen Kläranlage abgeführt werden. Eine deutliche Veränderung der Ableitungsmengen ist nicht zu erwarten.

Der Löschwasserbedarf soll aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz gedeckt werden. Die weitere infrastrukturelle Ver-/Entsorgung kann über vorhandenen Medien erfolgen.

### 3.4 Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI. NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 werden angesichts umfangreicher Bodenuntersuchungen in der Vergangenheit innerhalb des Plangebietes nicht erwartet.

Aus diesen Untersuchungen ergibt sich der im Folgenden dargestellte Wissensstand:

- Gutachten <sup>2)</sup> vom 04.06.1997:

„ Im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Werksgeländes Fraling, Bahnhofstraße 39-43 in Nordwalde wurden die auf dem Gelände in früheren Gutachten gefundenen Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) weiter eingegrenzt.

Nach Ansicht des Gutachters ist die 1995 gefundene PAK-Belastung im Bereich der ehemaligen Näherei eindeutig auf den im Hallenboden vorhandenen Gussasphalt zurückzuführen. Eine Belastung des Bodens ist nicht gegeben. Gegen eine weitere Nutzung der Halle bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Einwendungen. Bei Abriss des Gebäudes sowie bei Arbeiten am Hallenboden ist die Asphaltdecke getrennt zu entsorgen. Die gefundene PAK-Belastung in den Außenflächen ist auf ein eingeschränktes Areal vor dem ehemaligen Kesselhaus begrenzt. Sie geht zum einen auf eine Auffüllung mit Ascheresten, Metallteilen und Teerpappelinseln zurück, die in einer Sofortmaßnahme beseitigt wurden. Daneben ist partiell eine Tragschicht aus PAK-belasteter schwarzer Asche angetroffen worden. Es wird empfohlen, die Ascheschicht unter gutachterlicher Begleitung freizulegen und abzutragen.

<sup>2)</sup> Dr. Roß Umwelt-Societät, Ergänzende gutachterliche Beurteilung zur Gefährdungsabgrenzung Werksgelände Fraling, Nordwalde, Coesfeld, 04.06.1997

Für den Rest des Geländes ist nach den Untersuchungsergebnissen weder mit einer Verunreinigung noch mit einem Sanierungsbedarf zu rechnen.“

- Gutachten <sup>3)</sup> vom 16.02.1998:

„Auf Grund der Umnutzung des ehemaligen Werksgeländes der Textilfabrik Fraling, wurde eine Sanierungsmaßnahme von Bodenbelastungen durch die ehemalige Nutzung durchgeführt.“

„Neben der kontinuierlichen gutachterlichen Begleitung der Gesamtmaßnahme lag der Schwerpunkt in der Sanierung der ehemaligen Betriebstankstelle, der Sanierung der PAK-belasteten Fläche vor dem ehemaligen Kesselhaus sowie der Überwachung der ordnungsgemäßen Entsorgung der bei der Sanierung anfallenden Massen. Im Rahmen der Bauarbeiten wurde ein Teil des Hallenbodens der in ehemaliger Kettspulerei und Zettelei aufgenommen. Die Untersuchung des Bodenbelages im Labor ergab eine Belastung mit PAK. Die Bodenfliesen wurden separiert und ordnungsgemäß entsorgt.“

„Die Fläche konnte erfolgreich in den ursprünglichen störungsfreien Zustand zurückgeführt werden. Die beim Rückbau anfallenden Materialien führte man einer Wiederverwertung zu. Der zukünftigen Nutzung des Grundstücks stehen entsprechend der planerischen Absicht des Auftraggebers keine Bedenken entgegen.“

- Gutachten <sup>4)</sup> vom 30.09.2015:

„Auf Grund von Baumaßnahmen im Rahmen des Baus eines Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Werksgelände der Textilfabrik Fraling in Nordwalde wurden [...] verschiedene Rück- und Erdbauarbeiten gutachterlich begleitet. Hierzu zählen der Rückbau der Bodenplatte der ehemaligen Werksgaragen, der Rückbau einer Übergabestation der RWE sowie die Aufnahme der ehemaligen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom). Hierbei wurde ca. 30 m<sup>3</sup> leicht mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigter Boden der ehemaligen Betriebstankstelle der Firma Fraling unter gutachterlicher Aufsicht ausgekoffert und entsorgt. Anschließend wurde die Kontaminationsfreiheit festgestellt.

Störungen des Sanierungsablaufes traten nicht auf. Der zukünftigen Nutzung des Grundstücks stehen entsprechend der planerischen Absicht des Auftraggebers keine Bedenken entgegen.“

---

<sup>3</sup> Dr. Roß Umwelt-Societät, Gutachterliche Begleitung der Sanierungsmaßnahme ehemaliges Werksgelände Fraling, Nordwalde, Coesfeld, 16.02.1998

<sup>4</sup> Envizert GmbH, Gutachterliche Begleitung der ergänzenden Sanierungsmaßnahmen im Bereich der früheren Betriebstankstelle des ehemaligen Werksgeländes Fraling, Nordwalde, Coesfeld, 30.09.2005



- Gutachten <sup>5)</sup> vom 11.04.2005:

In einem weiteren Gutachten wurden im Bereich des Lidl-Marktes Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens vorgenommen:

„In einem großen Teilbereich stehen Auffüllungen in einer Mächtigkeit von mind. 1,0 m an. Diese Auffüllungen sind überwiegend locker gelagert und weisen z.T. eine weiche Konsistenz auf.“

„In Abhängigkeit der sehr geringen Tragfähigkeit des Erdplanraums wurden ein Abtrag von  $d=0,3$  m und eine mechanische Stabilisierung mit Grobkern [...] empfohlen.“

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Direkt westlich des Plangeltungsbereiches und der ehemaligen Textilfabrik befindet sich an der Bahnhofstraße Nr. 45 jedoch eine Fabrikantenvilla als freistehendes, verputztes Wohnhaus aus dem Jahr 1896. Es belegt die Wohnverhältnisse einer gehobenen Bürgerschicht in der Zeit der Jahrhundertwende (1800 / 1900). Nördlich des Plangeltungsbereiches steht mit Adresse Bahnhofstr. Nr. 36 die 1907 errichtete Fabrikantenvilla für die Spinnerei Wattendorf. Mit dem Gebäude werden die Wohnvorstellungen und das Selbstverständnis der gehobenen Bürgerschicht dokumentiert. Als ortsbildprägendes Baudenkmal in der weiteren Umgebung ist die Katholische Pfarrkirche aus dem 14. Jahrhundert mit westlicher Erweiterung und Turm aus der Zeit 1895/96 zu sehen. Dieses Denkmal hat Wahrzeichencharacter für die Gemeinde. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu diesen Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

### 3.5 Ökologie / Orts- und Landschaftsbild

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich um einen überwiegend bebauten Siedlungsteil. Der Änderungsbereich ist weitgehend versiegelt. Nur im Westen befindet sich eine private Grünfläche mit einem teilweise alten Gehölzbestand. Im Flächennutzungsplan ist diese Grünfläche nicht dargestellt.

Da es sich nicht um ein verbindendes Element im Sinne einer Biotopverknüpfungsstruktur handelt, soll auf Ebene der Flächennutzungsplanung weiterhin auf eine Plandarstellung verzichtet werden. Demnach erfolgt eine weitergehende Berücksichtigung der Struktur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Schützenswerte Biotope werden im Rahmen der Planänderung nicht in Anspruch genommen.

---

<sup>5)</sup> Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, Gutachterliche Stellungnahme zum Aufbau im Bereich der Rampe und im Bereich der Stellplatzanlage, Altenberge, 11.04.2005

Das Ortsbild wird sich vor dem Hintergrund zulässiger bzw. bereits realisierter baulicher Anlagen nicht neuartig verändern. Eine Einsehbarkeit der Grundstücksfläche ist insbesondere von den öffentlichen Verkehrsflächen aus im unterschiedlichen Umfang möglich.

Ein optischer Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

### 3.6 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft von Verkehrsanlagen ist der Änderungsbereich von Schalleinflüssen berührt. Die Immissionssituation soll deshalb für empfindliche Nutzungen durch Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, gewährleistet werden. Weitere Immissionen liegen nicht in erheblichem Umfang vor.

Von dem veränderten Vorhaben ausgehende Emissionen können sich gegenüber der bisherigen Situation verändern. Die Einhaltung rechtlicher Schutzkriterien sollen ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und/oder der Anlagengenehmigung ebenfalls geprüft werden.

### 3.7 Klimaschutz

Der Planänderungsbereich befindet sich im weitgehend bebauten Teil der zentralen Ortslage. Der Planungsraum stellt sich als dreiseitig baulich gerahmte Fläche innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches dar. In südlicher Richtung ergibt sich durch den weitgehend unbebauten Friedhof eine schmalseitige Offenheit. Der Änderungsbereich erfährt durch die Planung nur eine Änderung der Nutzungsart, die die Kompaktheit der baulichen Strukturen manifestiert.

Durch die Einbindung in den weitgehend geschlossenen Siedlungskörper und eine gegenüber der Hauptwindrichtung höhenreduzierten Lage sind Windeinflüsse auf die (neuen) baulichen Anlagen tendenziell verringert.

Die Einhaltung aktueller Wärmestandards kann bei Neubauten vorausgesetzt werden. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde die Berücksichtigung weitergehender klimawirksamer Maßnahmen befürwortet und dem zukünftigen Investor empfohlen.

### 3.8 Bodenschutz / Innenentwicklung

Gemäß § 1a (2) S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Nordwalde betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit vorrangig Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht.

Die Mobilisierung und Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich bzw. deren erhöhte Ausnutzung ist primäres Ziel der Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall wird eine bereits vorhandene „Altnutzung“ beseitigt und durch neue Baukörper ersetzt. Mit dieser Wiedernutzung wird ein ansonsten zumindest teilweise zu erwartendes „Brachfallen“ der ehemaligen Produktionsstätten verhindert.

Eine Neuinanspruchnahme ungestörter Böden (z.B. in Ortsrandlage) kann damit zudem auch vermieden werden.

#### **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind bei Bauleitplanverfahren als Ziele der Raumordnung zu betrachten bzw. als Grundsätze und sonstige Erfordernisse in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Der Regionalplan Münsterland konkretisiert und ergänzt diese Ziele und Grundsätze des LEP. Das heißt, die beiden Raumordnungspläne (LEP und Regionalplan) sind nebeneinander zu beachten.

Aufgabe der im Rahmen des Anpassungsverfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführten Abstimmung regionaler und kommunaler Planungsvorstellungen ist die Inanspruchnahme von im Regionalplan dargestellten Bereichen unter dem Primat einer geordneten räumlichen Entwicklung. Diesem Ziel wird durch die vorgesehene Nutzungsänderung entsprochen.

Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Es ist Bestandteil einer großflächigen derartigen Ausweisung, die von der Bahnlinie Münster/Gronau im Westen bis zum Haus Bispinghof im Osten reicht. Eine Überlagerung des Änderungsbereiches mit weiteren Darstellungen liegt nicht vor.

Die tatsächliche Inanspruchnahme des Bereiches obliegt der kommunalen Entscheidung auf Basis der örtlichen Gegebenheiten und Zielvorstellungen. Mit der Planung werden eine Umstrukturierung eines bereits bebauten Bereiches zur Stärkung von Nahversorgungsstrukturen vorbereitet.

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (2017) sind im Kapitel 6.5 Ziele für den großflächigen Einzelhandel formuliert:

**Ziel 1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**  
 Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

**Ziel 2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentralrelevant sind:

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere, von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

**Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Einzelhandelsgutachten<sup>6</sup> führt dazu folgendes aus:

**„Bewertung Ziel 1 „Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“**

Nach den Festlegungen des Regionalplans Münsterland in der Bekanntmachung vom 24.10.2018 befindet sich der Vorhabenstandort im Allgemeinen Siedlungsbereich der Gemeinde Nordwalde. Somit ist die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Ziel 1 des Kapitels 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW gewährleistet.

---

<sup>6</sup> Junker + Kruse, a.a.O.

### **Bewertung Ziel 2 „Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“**

Bei dem projektierten Vorhaben handelt es sich um eine bestehende Fachmarkttagglomeration, in der vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe lokalisiert sind. Diese sollen erweitert bzw. durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich ergänzt werden. Nach dem aktuell geltenden Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nordwalde liegt die Fläche des Vorhabens innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Ziel 2 des LEP NRW ist folglich gegeben.

### **Bewertung Ziel 3 „Beeinträchtungsverbot“**

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Ziel 3 des LEP NRW Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in den umliegenden Städten und Gemeinden – für die betrachteten Verkaufsflächengrößenordnungen und unter Beachtung der erforderlichen Reduzierung im Bereiche Schuhe / Lederwaren – bei maximal 8 %, häufig sogar deutlich darunter, bewegen werden, weshalb ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen vor dem Hintergrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund kann auch ein Einhalten des landesplanerischen Beeinträchtungsverbotest bestätigt werden.

In Anbetracht der sehr geringen bzw. sogar nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen wird die verbrauchernahe Versorgung im Umland nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Funktionsfähigkeit der untersuchten zentralen Orte. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches in Nordwalde selbst ist ebenso nicht zu erwarten, da durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion prinzipiell gestärkt wird.“

Durch eine Darstellung im FNP als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird den zeichnerischen Zielsetzungen der Regionalplanung entsprochen.

Die textlichen Grundsätze der Raumordnung (die der kommunalen Abwägung unterliegen) werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Folgende textlichen Ziele der Raumordnung (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) werden besonders berücksichtigt:

- Ziel Nr. 1.1: Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.
- Ziel Nr. 3.2: Die dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

- Ziel Nr. 4.1: Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO dürfen nur innerhalb der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Bei den vorgesehenen baulichen Maßnahmen handelt es sich um Planungen, die sich auf Flächen beziehen, welche sich innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ befinden und die in großem Umfang bereits bebaut sind. Vorhandene Baukörper tendenziell geringerer Bauqualität sollen abgerissen und mittels Erweiterung der Einzelhandelsnutzung innerhalb eines Sondergebietes und auf Basis verträglicher Sortimentsstrukturen neu in Anspruch genommen werden.

Die Landesplanerische Zustimmung (gem. § 34 LPLG) liegt mit Datum vom 19.05.2020 vor.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung von geänderten Nutzungsmöglichkeiten im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Nordwalde. Ein bestehender Nahversorgungsstandort soll attraktiviert und erweitert werden

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geologie/Böden</b></li> </ul>	
Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.</li> </ul>
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer/ Grundwasser</b></li> </ul>	
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.



Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></li> </ul>	
Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen  TA Luft  Baugesetzbuch	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p> <p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</p>
Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orts- und Landschaftsplanung</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW  Baugesetzbuch	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten/Lebensgemeinschaften</li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Der Grünlandschutz und der Biotopverbund sollen als wichtige Elemente zur Wahrung der Biodiversität gestärkt werden.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt</li> </ul>
FFH-RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mensch/ Gesundheit</b></li> </ul>	
Baugesetzbuch  Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen  Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien  Bundesnatur- schutzgesetz	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern  Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.  Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kultur/Sach- güter</b></li> </ul>	
Baugesetzbuch  Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.  Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht.

Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle naturschutzrechtliche Schutzausweisungen existieren nicht.

Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz NRW ergeben.

## **2. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Geologie / Boden**

Die Gemeinde Nordwalde liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide.

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für diesen Teil des nordöstlichen Plangebietes Fließerde über Oberes Untercampan (System Quartär über Kreide). Für das übrige Gebiet enthält die GK 100 Darstellungen als Grundmoräne der Serie Mittelpleistozän und des Systems Quartär.

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Pseudogley, zum Teil Braunerde-Pseudogley. Dieser Stauwasser geprägte Boden geht außerhalb des Plangebiets in Gley bzw. in graubraunen Plaggenesch über.

Der Pseudogley entstand aus Geschiebelehm (Diluvium) über Tonmergel (Oberkreide) oder aus Tonmergel. Der Lehm- bzw. stellenweise tonige Lehmboden, besitzt eine hohe bis sehr hohe Sorptionsfähigkeit und eine sehr geringe Durchlässigkeit. Er weist einen mittleren natürlichen landwirtschaftlichen Ertrag auf und hat für den Naturschutz keine herausragende Bedeutung als Standort für die Entwicklung von Tieren und Pflanzen, die auf extreme Standortverhältnisse angewiesen sind. Er ist im Kernmünsterland kein seltener Bodentyp.

Entsprechend der Karte<sup>7</sup> des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich keine besonders schutzwürdigen Böden angetroffen.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt. Der Geodatenatlas des Kreises Steinfurt zeigt für das Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche mit der ID 16 und der Kennung AFAS.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 35 „Trendelkamp“ wurde der Änderungsbereich in einzelnen Bereichen als „Altlastenfläche“ gekennzeichnet. Für Teile dieser Flächen wurden nachfolgende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Daraus ergibt sich die in Kapitel I Nr. 3.4 bereits beschriebene Situation.

### 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässerstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. In etwa 160 m Entfernung befindet sich nördlich der in nordöstlicher Richtung fließende Kirchlarchbach. Ebenfalls nördlich wurde in den vergangenen Jahren ein Regenrückhaltebecken (ca. 200 m Entfernung) errichtet. Südlich verläuft ca. 250 m vom Plangebiet entfernt der Höppenbach. Ebenso befinden sich dort in unmittelbarer Nähe ein weiteres Regenrückhaltebecken sowie ein Teich. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Plangebiet nur eine sehr eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

### 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Angesichts der großflächigen und intensiven Versiegelung der Flächen ist das lokale Kleinklima einem tendenziell trocken/warmen Standort zuzurechnen. Ein gewisser Ausgleich ist durch die westlich angrenzenden Grünstrukturen und durch die Begrünung der Stellplätze im Norden möglich. Gegebenenfalls können die beschriebenen Wasserflächen bzw. die offenen Strukturen im Süden (Friedhof) weitere Ausgleiche bewirken.

Frischlufschneisen, die für das Gemeindegebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erfahren, liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

---

<sup>7</sup>Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

#### 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich der feuchte bis nasse und nährstoffreiche Sternmieren-Hainbuchenwald zu nennen. Die Hainbuche und die Stieleiche sind charakterisierende Arten der Baumschicht.

In der Krautschicht sind Hain-Sternmiere und Erdbeer-Fingerkraut die charakterisierenden Arten. Die Kennarten für die nährstoffreichen Standorte sind Wald-Ziest, hohe Schlüsselblume und Gold-Hahnenfuß<sup>8</sup>.

Die tatsächliche Vegetation besteht aus der Stellplatzbegrünung, sowie den Gehölzstrukturen am westlichen Plangeltungsbereichsrand und Einzelbäumen – vorwiegend im Bereich der Stellplatzanlagen. Eine Einmessung des Baumbestandes erfolgte im Oktober 2016.

Aus faunistischer Sicht bietet diese Begrünung kaum Lebensraum für schützenswerte Arten.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen sind im Plangebiet in begrenztem Umfang vorhanden. Eine diesbezügliche Begutachtung<sup>9</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Bei der Begehung des Plangebietes im Juli wurden die vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen auf potenzielle Neststandorte von Vögeln und mögliche Quartiere von Fledermäusen (Höhlenbäume etc.) untersucht. An zwei Terminen im August wurde jeweils eine Ein- bzw. Ausflugkontrolle durch einen Fledermauskundler durchgeführt.

Von der Vogelart Mehlschwalbe wurden (vermutlich alte) Neststandorte an einem abzureißenden Gebäude nachgewiesen.“

„Das Plangebiet weist zudem ein geringes bis mittleres Potenzial an Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf (insbesondere Zwergfledermaus).“

„Für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keinen geeigneten Lebensraum dar. Potenzielle Beeinträchtigungen dieser Artengruppe sind daher nicht zu erwarten.“

#### 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen geprägt. Es handelt sich dabei sowohl um großvolumige Hallen und Verwaltungsgebäude als auch das Heizwerk mit Schornstein und andererseits offene Stellplatzanlagen.

<sup>8</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Münsterland, Reddinghausen im Oktober 2002

<sup>9</sup> BioConsult, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 90 „Trendelkamp“ in der Gemeinde Nordwalde, Belm, 26.11.2016

Einblicke in den Geltungsbereich sind aufgrund randlicher und zusammenhängender Baustrukturen nahezu ausschließlich von der Felix-Fraling-Straße aus möglich. Insbesondere der Großbaumbestand am westlichen Geltungsbereichsrand ist von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht erkennbar.

Eine optische Beziehung des Änderungsbereiches zur freien Landschaft besteht nicht.

### 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Die beiden ehemals klassifizierten Straßen tragen mit ihrer Verkehrsbelastung zumindest in den Randbereichen des Planänderungsbereiches zu einer spürbaren Schallbelastung bei. Perspektivisch kann durch die neue Umgehungsstraße jedoch zeitnah mit einer deutlichen Belastungsreduzierung gerechnet werden.

Weitere Schallereignisse resultieren aus den gewerblichen Nutzungen des Plangeltungsbereiches. Sofern es sich um Aktivitäten innerhalb der Gebäude handelt, können Geräuschreduzierungen unterstellt werden. Gewerbliche Aktivitäten im Freien (insbesondere Kfz-Bewegungen) wirken jedoch auf die Umgebung.

Die Topografie, die eine Geländekante zu den westlichen und südwestlichen Wohnnutzungen aufweist, reduziert die in dieser Richtung strahlenden Immissionen. Auch die Parkplatzabschirmung durch die gewerblich genutzten Gebäude gegenüber der Wohnbebauung bewirkt positive Effekte.

Landwirtschaftlich bedingte Immissionen liegen nicht in relevantem Umfang vor.

### 2.1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Umweltrelevante Sachgüter sind in Form des westlichen Großbaumbestandes vorhanden.

Blickbeziehungen von und zu Baudenkmalern bestehen insbesondere zu den beiden an der Bahnhofstraße gelegenen Denkmälern Haus Nr. 36 und Nr. 45.

Haus Nr. 45 befindet sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches und weist gegenüber der Bahnhofstraße einen Rücksprung von über 10 m auf. Die an der Bahnhofstraße errichteten baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches reduzieren die Erkennbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus in östlicher Richtung.

Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Denkmal wird hinsichtlich seiner optischen Erscheinung nicht vergleichbar eingeschränkt.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Durch die bisher vorbereiteten zulässigen Baumaßnahmen werden Wechselwirkungen zwischen den umweltrelevanten Medien bewirkt. So werden eventuell natürliche Böden gestört und beseitigt, was u. a. Auswirkungen auf die örtliche Flora und Fauna hat. Aufgrund einer intensiven Versiegelung bestehen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung. Dadurch werden wiederum die lokale Grundwasseranreicherung beeinflusst und oberflächige Wasserabflüsse beschleunigt.

Ohne eine Änderung der Planung würden sich die Umweltmedien und deren Wechselwirkungen vsl. im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen und dem Bestand vergleichbar entwickeln.

## 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die umweltrelevanten Medien unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### 2.2.1 Boden

Da grundsätzlich keine geänderte Form der Bodenbeanspruchung sowie vsl. auch keine maßgeblich zusätzliche Versiegelung zugelassen wird, ergeben sich keine gegenüber dem Planungsverzicht erhöhten Beeinträchtigungen.

Auf die möglicherweise noch vorliegenden Bodenbelastungen wird in der Verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen und eine Kennzeichnung in der Planzeichnung vorgenommen.

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre keine grundsätzlich andere Versiegelung zulässig.

### 2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der auch zukünftig hohen Versiegelung überwiegend abgeleitet. Durch eine ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichten zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit im Bereich der Grünfläche erfolgt evtl. eine leichte Erhöhung der Abflussmenge. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung und –qualität sind weiterhin nicht zu erwarten.



Ein Planungsverzicht würde eine Beibehaltung der bestehenden Niederschlagswasserableitung bedeuten.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die vorbereiteten baulichen Maßnahmen und die möglicherweise geringfügig größere Versiegelung werden voraussichtlich keine relevanten Klimaveränderungen entstehen.

Insbesondere die stark versiegelten Bauflächen bleiben vsl. in vergleichbarem Umfang erhalten und bewirken weiterhin ausgeprägte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte. Die in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vsl. festgesetzten Grünflächen können evtl. einen gewissen Klimaausgleich bewirken. Damit wird der Klimaschutz gefördert. Wirksame Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bleiben im Wesentlichen der baulichen Umsetzung der Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien, Dachbegrünungen) vorbehalten. Gegenüber der bestehenden Situation der Lufthygiene ist nicht von einer spürbaren Veränderung auszugehen.

Bei einem Planungsverzicht würden die gewerblich genutzten Flächen auch weiterhin ein stadttypisches Kleinklima bewirken.

### 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Änderung des FNP nicht zu erwarten. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen liegen nicht vor.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>10</sup> kommt für den Plangeltungsbereich zu folgenden Ergebnissen:

„Von der Vogelart Mehlschwalbe wurden (vermutlich alte) Neststandorte an einem abzureißenden Gebäude nachgewiesen. Daher sind für diese Art vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form der Anbringung von 12 Mehlschwalbennestern im räumlich funktionellen Zusammenhang nötig.“

Das Plangebiet weist zudem ein geringes bis mittleres Potenzial an Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf (insbesondere Zwergfledermaus).

---

<sup>10</sup> Bio-Consult, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 90 „Trendelkamp“ in der Gemeinde Nordwalde, Belm, 16.11.2016

Für den Abriss / die Sanierung der Gebäude ist der Monat Oktober daher grundsätzlich der günstigste Abrisszeitraum (mögliche Wochenstuben der Fledermäuse sind normalerweise aufgelöst, die Arten sind aber noch nicht im Winterschlaf, das Brutgeschehen der Vogelarten ist abgeschlossen). Vor Beginn der Arbeiten sollten zwei Aus-/Einflugkontrollen durchgeführt werden, wobei die zweite Kontrolle möglichst unmittelbar vor den Arbeiten stattfinden sollte. Abbrucharbeiten im Inneren der Gebäude sind von den Einschränkungen nicht betroffen.

Auch für die Rodung / Fällung der Bäume ist der Monat Oktober der günstigste Zeitpunkt. Vor Fällung der Bäume sind diese von einem Fledermauskundler zu kontrollieren. Die zu erhaltenden Bäume sind vor den Bauarbeiten ausreichend zu schützen. Kletterpflanzen an den Gebäuden sind ebenfalls außerhalb der Brutzeit zu entfernen; also insbesondere in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.“

„Während der Abrissarbeiten sollte eine im Fledermausschutz sachkundige Person kurzfristig erreichbar sein, um möglicherweise aufgefundene Fledermäuse fachgerecht versorgen zu können.

Für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keinen geeigneten Lebensraum dar. Potenzielle Beeinträchtigungen dieser Artengruppen sind daher nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme können Verbotstatbestände der Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG weitestgehend ausgeschlossen werden“.

Bei einem Verzicht auf die Planaufstellung würde es bei den bestehenden Belastungen bleiben.

### 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die planerischen Änderungen gegenüber den bislang vorliegenden rechtlichen Regelungen nicht maßgeblich verändert.

Zur Bahnhofstraße wird auch zukünftig vsl. eine nahezu durchgängige Bebauung ermöglicht. Auch die Situation innerhalb des Geltungsbereiches wird nach derzeitigem Kenntnisstand in Anlehnung an den Bestand konsequent weiterentwickelt und die Möglichkeit zur Schließung von Lücken zwischen den gewerblichen Baukörpern geschaffen.

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Maßnahme bliebe vsl. das heutige Erscheinungsbild im Grundsatz erhalten.

## 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung sollen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Gewerbelärm festgesetzt werden. Auf dieser Basis kann gewährleistet werden, dass keine erheblichen – aus dem Vorhaben sowie den öffentlichen Verkehrsflächen resultierenden – Belastungen entstehen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planänderung wäre von einer vergleichbaren Belastungssituation auszugehen.

## 2.2.7 Kultur / Sachgüter

Beeinträchtigungen von Denkmälern durch die geänderte Nutzungsdarstellung des Geltungsbereiches sind nicht erkennbar. Im Rahmen der nachfolgenden Verbindlichen Bauleitplanung soll auf eine Verbesserung der Einsehbarkeit hingewirkt werden.

Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde der beengte optische Wirkraum des Denkmals (Bahnhofstraße Nr. 45) erhalten bleiben.

## 2.2.8 Wechselwirkungen

Da die vorhandene Eingriffssituation nicht oder zumindest nicht wesentlich vergrößert wird, ist keine maßgebliche Änderung bereits vorliegender Wechselwirkungen anzunehmen.

Gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung entstehen insgesamt keine bedeutsamen Änderungen der Umweltsituation.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

### 2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der weiterhin gewünschten intensiven Inanspruchnahme der überplanten Flächen sind über z.B. randliche Pflanzgebote und Flachdachbegrünungen (als Regelungsgegenstand der Verbindlichen Bauleitplanung) hinausgehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht möglich/vorgesehen.

Bei zusätzlichen Verminderungsmaßnahmen zu Lasten von Baumöglichkeiten bestünde ggf. die Gefahr von Nutzungsverlagerungen.

### **2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Im Zuge der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im Änderungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Im Rahmen der vorgesehenen FNP-Änderung sind keine deutlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erkennbar, sofern die im Bebauungsplan (Ursprungsfassung) festgesetzte Grünfläche im Kern erhalten wird.

### **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Grundsätzliche gleichwertige Alternativen sind nicht gegeben, da es sich im Wesentlichen um eine Neustrukturierung vorhandener Nutzungen handelt und bereits bebaute Flächen entsprechend umgestaltet werden sollen.

Angesichts der aus ökologischen Aspekten günstigen Standortgegebenheiten ist eine weitergehende Alternativabwägung entbehrlich.

### **2.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen liegen in diesem Planungsfall vsl. nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird dies geprüft und ggf. eine Überwachung möglicher Umweltauswirkungen als Vorsorgemaßnahmen vorgesehen.

### **2.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Insgesamt gesehen sind bei den ökologischen Teilaspekten vsl. keine relevanten Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

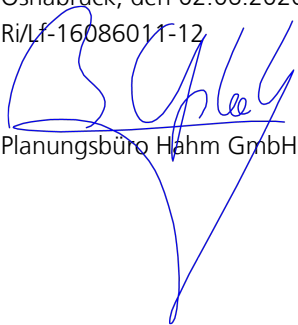
Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Spezielle Untersuchungen wurden über die bereits vor längerer Zeit vorgenommenen Bodenuntersuchungen und eine aktuelle Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse hinaus nicht durchgeführt, da keine Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

Gemeinde Nordwalde  
Nordwalde, den

Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:  
Osnabrück, den 02.06.2020  
Ri/Lf-16086011-12

  
Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat der Begründung des Entwurfes am .....zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am ..... als Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vorgelegt.

Nordwalde, den .....

Gemeinde Nordwalde  
Die Bürgermeisterin

.....  
(Schemmann)