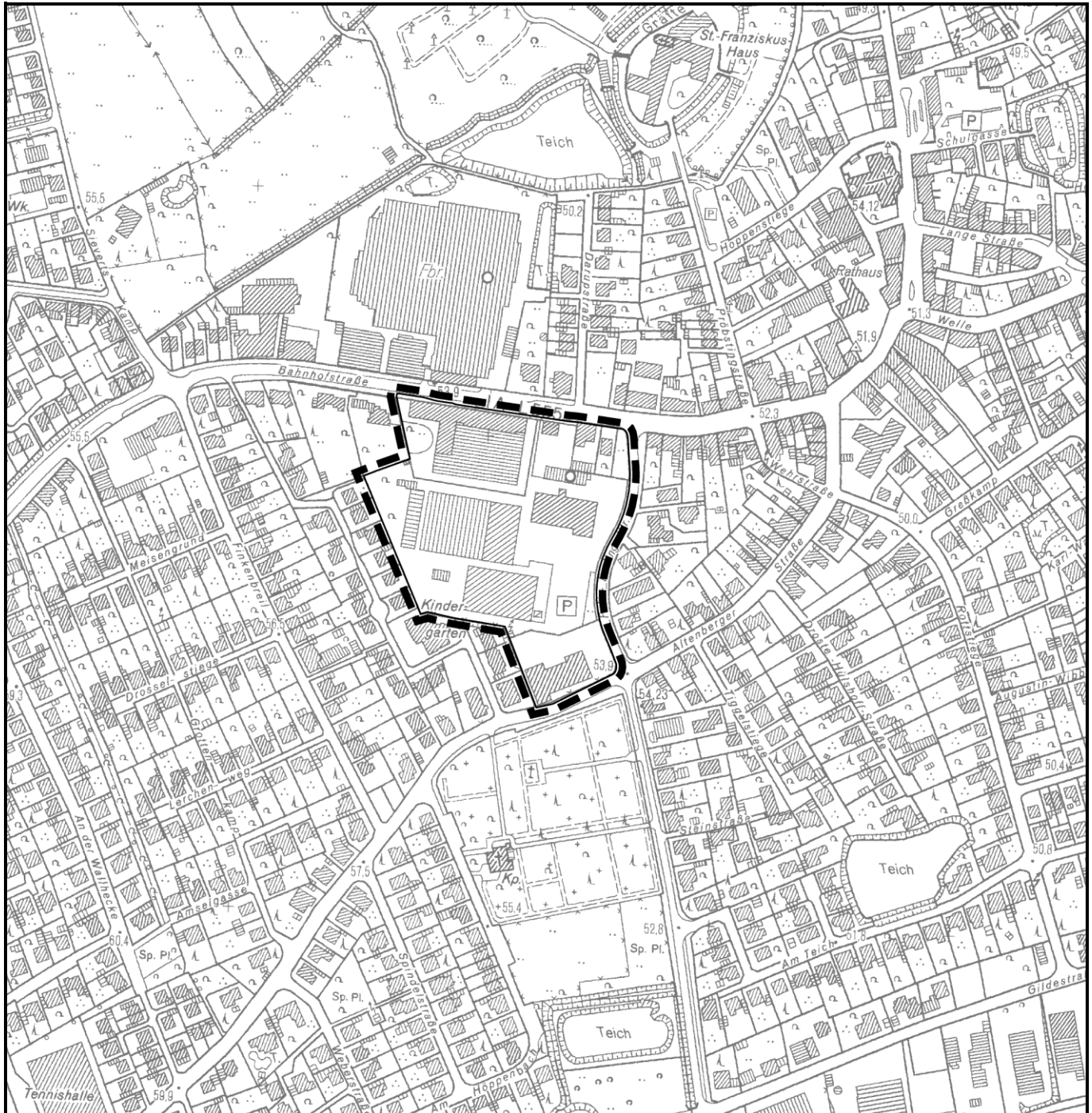


Gemeinde Nordwalde

Bebauungsplan Nr. 90 "Trendelkamp"

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Nordwalde
Bebauungsplan Nr. 90 „Trendelkamp“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri//Lf-16086011-13 / 05.08.2020

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	6
1.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	6
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	7
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	7
5.	Planungsabsichten	8
5.1	Art und Maß der Nutzung	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.1.1	Sondergebiete	8
5.1.1.2	Mischgebiete	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.2.1	Sondergebiete.....	10
5.1.2.2	Mischgebiete.....	11
5.1.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	11
5.2	Gestaltung.....	12
6.	Erschließung	12
6.1	Verkehrerschließung.....	12
6.2	Ver- und Entsorgung	13
6.3	Ökologie / Begrünung.....	13
7.	Immissionsschutz	14
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	14
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	15
10.	Flächenbilanz.....	15
11.	Erschließungskosten	15
II.	Umweltbericht	16
1.	Einleitung	16
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	16

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.....	16
2.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	21
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
2.1.1	Boden / Fläche	21
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	25
2.1.3	Klima / Lufthygiene	25
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	26
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild	27
2.1.6	Mensch / Gesundheit	27
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	28
2.1.8	Wechselwirkungen	29
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
2.2.1	Boden / Fläche	29
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	31
2.2.3	Klima / Lufthygiene	31
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	31
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	34
2.2.6	Mensch / Gesundheit	34
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	34
2.2.8	Wechselwirkungen	35
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	35
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	35
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	35
2.4	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.....	36
2.4.1	Eingriffsermittlung	38
2.4.2	Kompensationsermittlung.....	41
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	45
2.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	45
3.	Zusätzliche Angaben	46
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	46

3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	47
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	47
3.4	Referenzliste der Quellen	47
III.	Verfahrensvermerk.....	48

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Trendelkamp“ befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und westlich der Felix-Fraling-Straße. Den südlichen Abschluss bildet die Sandstiege. Der Geltungsbereich wird durch folgende Grundstücke in der Gemarkung Nordwalde gebildet:

Flur 45, Flurstücke Nr. 48, 626, 627, 734, 744, 745, 746, 747, 748, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 925 (tlw.).

Der aktuelle Katasterbestand wurde digital am 04.05.2016 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 16-04485) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der vorhandene Bebauungsplan Nr. 35 in Teilen überlagert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 90 verlieren der überlagerte Bereich des Planes Nr. 35 vom 22.09.1997 sowie dessen Änderung mit Beschluss vom 18.05.2004 seine Gültigkeit.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 sind veränderte städtebauliche Anforderungen an die Nutzung der Flächen des zentralen Standortes. Die in „Mischgebiete“, „Kerngebiete“ und „Private Grünflächen“ unterteilten Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes lassen eine Entwicklung zu einem modernen Einzelhandelszentrum mit den marktgängigen Nutzungen und Stellplatzanlagen nicht zu. Insbesondere der produktionsorientierte Teil der derzeitigen Flächenbelegung bedarf einer umfassenden Neustrukturierung, die zur Aufwertung des zentralen Gemeindebereiches erforderlich aber auf Basis bestehender Festsetzungen nicht möglich ist.

Deshalb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Flächeninanspruchnahme durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nordwalde ist der gesamte Plangeltungsbereich als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist somit erforderlich, um die Einzelhandelsnutzungen neu darzustellen und damit die Basis gemäß § 8 (2) BauGB (Entwicklungsgebot) für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen.

Es handelt sich um die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich stellt sich planungsrechtlich auf Basis des B-Planes Nr. 35 „Fraling“ mit seiner 2. Änderung und Erweiterung bislang in einem kleineren und zur Bahnhofstraße orientierten Teil als „Mischgebiete“ dar.

In diesem Bereich befindet sich auch der überwiegende Teil der noch vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Textilfabrik Frähling.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches ist bislang als „Kerngebiete“ festgesetzt und beinhaltet weitere Gebäude der ehemaligen Textilfabrik. Darunter befindet sich auch deren Heizzentrale mit Schornstein. Zum Kreuzungspunkt Bahnhofstraße / Felix-Fraling-Straße orientieren sich drei einzelne Gebäude mit gewerblicher bzw. wohnbaulicher Nutzung. Das östlichste Gebäude steht derzeit leer. Im südlichen Teil des „Kerngebietes“ sind in Gebäuden neueren Datums bereits Einzelhandelsnutzungen untergebracht.

Am Westrand des Plangeltungsbereiches erstreckt sich eine „Private Grünfläche“, die teilweise mit hochstämmigen Bäumen bestanden ist.

Das Umfeld des Plangeltungsbereiches 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 Höhenversprung verläuft zu den südwestlich gelegenen Nachbarbereichen.

5. Planungsabsichten

Auf Basis des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Ortsmitte soll insbesondere der zentrale Bereich der Gemeinde Nordwalde attraktiviert werden. Dazu ist der Abriss alter baulicher Anlagen und eine Neustrukturierung der Grundstücksnutzungen erforderlich. Insbesondere der Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich soll zur Verbesserung der Nahversorgung und zentralörtlicher Funktionen gestärkt werden. Zur Erzielung einer langfristigen Gebietsstabilität wird eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen angestrebt. Das ehemalige Kesselhaus soll zur Wahrung der historischen Gebietsidentität erhalten werden.

5.1 Art und Maß der Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1.1 Sondergebiete

Der bereits bestehende Nahversorgungsstandort soll mit seinen bisherigen Strukturen grundsätzlich erhalten bleiben und funktional weiterentwickelt werden. Dazu erfolgt eine differenzierte Aufteilung in unterschiedliche Nutzungsarten bzw. Einzelhandelssortimente.

Der Einzelhandel, der an diesem Standort eine Konzentration erfahren soll, wird dazu entsprechend seiner Sortimente in verschiedene Sondergebiete gegliedert. Die Nummerierung der einzelnen Sondergebietstypen erfolgt dabei nicht nach deren städtebaulicher Bedeutung, sondern primär lagebezogen. Insgesamt werden 16 Sondergebietstypen unterschieden. Diese beinhalten neben Handelseinrichtungen auch Gastronomie-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

Nordwalde verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das u. a. Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung für die Gemeinde festlegt. Um zu vermeiden, dass durch die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes Widersprüche zu diesem Konzept oder signifikante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Nordwalde oder ihrer Nachbarkommunen entstehen, erfolgte eine gutachterliche Prüfung.¹

¹ Junker + Kruse, Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Umstrukturierung eines Fachmarktzentrums im Kernbereich der Gemeinde Nordwalde, Dortmund, März 2018

„Die Planungen sehen vor, eine Umstrukturierung des sog. Trendelkampgeländes innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern der Gemeinde Nordwalde vorzunehmen. Dabei ist eine Neuordnung der Gebäude geplant, die gleichzeitig mit einer Erweiterung der bereits am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe einhergehen soll. Zusätzlich soll das bestehende Angebot ergänzt werden – beispielsweise durch einen Drogeriemarkt.

Gemäß den durchgeführten Analysen wird ein derartiges Vorhaben ein Einzugsgebiet einschließen, welches sich insbesondere auf die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden erstrecken wird. Zum Untersuchungsraum zählen dementsprechend die Gemeinde Nordwalde sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden Altenberge, Emsdetten, Greven, Laer sowie Steinfurt-Borghorst.

Für die Untersuchung relevant sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege sowie Bekleidung [...]. Umverteilungsrelevant sind die Umsätze des Planvorhabens nach Abzug des aktuellen Bestandsumsatzes sowie unter Berücksichtigung des Anteils von Streukunden (rd. 5 %).

Über alle Warengruppen sind die höchsten Umsatzverteilungen innerhalb des Nordwalder Gemeindegebietes zu erwarten. Die prognostizierten Umsatzverteilungen lassen keine negativen Auswirkungen auf Standorte außerhalb des Nordwalder Gemeindegebietes erwarten, sofern die maximal verträglichen Verkaufsflächengrößenordnungen nicht überschritten werden. Mögliche negative Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort in Nordwalde können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann das Vorhaben zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Nordwalde sowie der Versorgungsfunktion des Zentrums beitragen.

Es ist festzuhalten, dass das avisierte Vorhaben zur Umstrukturierung des Fachmarktzentrums im Kernbereich der Gemeinde Nordwalde den einschlägigen Zielen des LEP NRW (2017; Kapitel 6.5) nicht entgegensteht, da ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

Für die aktuell geplante Vorhabendimensionierung mit den untersuchten Warengruppen ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auszuschließen.

Unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen innerhalb Nordwaldes sind die geplanten Verkaufsflächengrößenordnungen für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel [A. d. V.: 4.300 m²] sowie Gesundheit und Körperpflege mit Planungsstand Januar 2018 [A. d. V. 800 m²] möglich, für Bekleidung [A. d. V.: 2.150 m²] ist der Planungsstand Oktober 2016 relevant.“

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich vorwiegend im Eigentum eines Vorhabenträgers. Insofern sind Flächeninanspruchnahmen nach dem „Windhundprinzip“ ausgeschlossen.

5.1.1.2 Mischgebiete

Entlang der Bahnhofstraße haben sich hinsichtlich der Nutzungen gemischte Baustrukturen entwickelt. Sie entsprechen weitgehend der typischen Ausprägung von Hauptsammel- / Einkaufsstraßen in grundzentralen Gemeinden. Diese Nutzungsmischung soll auch für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, der nicht unmittelbar zum Einzelhandelszentrum gehört, beibehalten bleiben. Eine Steuerung der gemäß BauNVO zulässigen Nutzung soll nur insofern erfolgen, als Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Damit soll verhindert werden, dass das städtebauliche Gefüge durch eine wirtschaftlich potente Nutzungsform einseitig verschoben wird und neben Verdrängungsauswirkungen für geschäftliche Nutzungen in der Regel mit derartigen Nutzungen verbundene optische Beeinträchtigungen des Ortsbildes entstehen. Um Vergnügungsstätten nicht gänzlich auszuschließen, sind diese einerseits an anderen Stellen in Nordwalde zulässig und andererseits wird über eine Ausnahme möglichst ein Weiterbetrieb vorhandener derartiger Nutzungen mit einer am rechtlichen Bestand orientierten Größenordnung zugelassen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.2.1 Sondergebiete

Das grundsätzliche Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und/oder die Gebäudehöhe bestimmt. Zur Bahnhofstraße soll die historisch entstandene klare räumliche Kante aufgegriffen und weiterhin raumbildend festgesetzt werden.

Die nördlichen Baukörper werden deshalb mit zwingenden Geschossigkeiten versehen. Der vorgesehene Baukörper im Bereich des bisherigen Fabrikationsgebäudes erhält durch seine Dreigeschossigkeit bei gleichzeitiger Bauhöhenbeschränkung eine gewünscht dominante Wirkung.

Durch die weiteren Baukörper in südlicher Richtung soll eine „innere Raumkante“ erzeugt werden und damit eine großflächige Platzsituation (mit Parkplatznutzung) gefasst werden. Zur Platzseite ist deshalb mindestens eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die abgewandte Seite in westlicher Richtung, die die Ladenlokale beinhaltet, soll dagegen nur eine Eingeschossigkeit aufweisen.

Für das ehemalige Heizwerk der Textilfabrik wird mangels eindeutiger Vollgeschossausprägungen auf die Festsetzungen von Geschossen verzichtet. Da das Gebäude vsl. erhalten wird, ist die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (wie sie zusätzlich für die anderen Baukörper ebenfalls festgelegt ist) ausreichend bestimmend.

Die GRZ entspricht in allen SO-Gebieten der Obergrenze des § 17 BauNVO und ermöglicht eine intensive Ausnutzung der Fläche. Die Festsetzung einer GFZ ist entbehrlich.

5.1.2.2 Mischgebiete

Die höhenmäßige Ausprägung soll derjenigen der benachbarten Sondergebietsflächen entsprechen. Darum wird eine zwingende Zweigeschossigkeit bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Damit wird auch der Einmündungsbereich der Felix-Fralinger-Straße betont und gefasst. Die GRZ lässt wiederum das gebietsbezogene Maximum an Bodennutzung zu. Die GFZ entspricht derjenigen der gegenüber (im B-Plan Nr. 66 „Wattendorff“) befindlichen Mischgebietsbebauung und trägt damit zu einer Vereinheitlichung im Erscheinungsbild bei.

5.1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Eine bestimmte Bauweise wird außer in den Mischgebieten (mit offen) nicht gesondert geregelt.

Zu den Nachbargrenzen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu beachten. Ansonsten sollen großvolumige Baukörper ermöglicht werden. Zur Bahnhofstraße wird die Geschossigkeit der Bauflucht durch die Teilung der überbaubaren Flächen reduziert und damit der örtlichen Ausprägung entsprochen.

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO (insbesondere Einkaufswagenunterstände und Fahrstuhl Anlagen für Kellerbereiche) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die erforderliche Flexibilität für spätere Nutzer gewährleistet.

Gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand erfolgt am westlichen Gebietsrand eine Bebauungsreduzierung, um dem benachbarten Denkmal (Bahnhofstraße Nr. 45) eine verbesserte Sichtbarkeit aus östlicher Richtung zu ermöglichen.

An zwei Stellen wurden anstelle von maximalen Baugrenzen zwingende Baulinien festgesetzt. Dies erfolgt an Bahnhofstraße, um die historische straßenräumliche Kante zu bewahren und im Bereich des ehemaligen Heizwerkes, um den baulichen Bestand als Identifikation stiftendes Element zu bewahren oder einen Neubau in vergleichbarer Form zu bewirken.

Hinweis: Bei gemeinsamer Linie von Baugrenze / Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie wird auf die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie verzichtet.

An dem bestehenden Baukörper werden bauliche Erweiterungen (z. B. überdachte Eingangsbereiche) nur an den schmalen Stirnseiten durch angehängte Baugrenzen ermöglicht.

5.2 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben für die bauliche Nutzung sollen nicht formuliert werden. Die teilweise bereits vorliegenden Architekturentwürfe für eine einheitliche Umsetzung lassen eine attraktive Realisierung erwarten. Grundsätzliche Regelungen sollen jedoch zur Außenwerbung formuliert werden, da diese in besonderem Maße auf den öffentlichen Raum wirken. Ziel der Beschränkungen ist es, die beabsichtigte Hinweisfunktion der Werbeanlagen zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch in störendem Maße wirksame Ausprägungen visueller Einflussnahme zu verhindern. Deshalb sollen folgende optisch besonders prägnante Erscheinungsformen unter Berücksichtigung des Bestandes geregelt werden:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Werbeanlagen im Bereich von Gebäuden sind nur unterhalb der Trauflinie oder auf der Giebelfront mit einem Abstand von mindestens 1 m zum Dachfirst zulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsellicht oder als bewegliche Anlagen sind nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur in einer Höhe von maximal 10 m über Oberkante des Geländes zulässig.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches soll wie bislang von den beiden ehemals klassifizierten Haupterschließungsstraßen mit der alten Bezeichnung (L 555/ K 64) im Norden und Osten erfolgen.

Durch die Realisierung der Umgehungsstraße im Süden der Ortslage werden nach einer Eingewöhnungsphase Reduzierungen der Verkehrsmengen auf diesen beiden Straßen erwartet, sodass nicht mit erheblichen Verkehrsbehinderungen durch Kundenverkehre gerechnet wird.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird eine Beschränkung der Zufahrten von diesen beiden Straßen aus zu den festgesetzten Stellplätzen vorgenommen.

Von der Sandstiege aus ist zukünftig weiterhin eine eigenständige Belieferungszufahrt zum SO 10 möglich.

Die Stellplätze für Kunden und Besucher werden in einer großen Anlage zusammengefasst, die je eine Zufahrt zur Bahnhofstraße bzw. zur Felix-Fraling-Straße erhält.

Eine weitere Zufahrt von der Felix-Fraling-Straße, die primär der Warenanlieferung dient, kann von Kunden mitbenutzt werden. Die Stellplätze für Mitarbeiter sind von der Bahnhofstraße aus als ebenerdiger Parkplatz und ergänzend in der benachbarten Tiefgarage angelegt. Für die Bewohner, Betriebsleiter etc. ist ebenfalls die Tiefgarage an der Bahnhofstraße vorgesehen.

Die Stellplätze für Kunden und Besucher sind ohne Zuordnung zu einem SO-Teilgebiet festgesetzt und derart dimensioniert, dass sie rechnerisch unter dem bauordnungsrechtlich bestimmbaren Pauschalbedarf die erforderlichen Stellplatzzahlen der einzelnen Nutzungen ermöglichen. Dies wird an dieser Stelle für ausreichend erachtet, da durch die Geschäftsagglomeration auch Mehrfacheinkäufe erwartet werden, die sich nicht unmittelbar zuordnen lassen. Die Flächenfestsetzung ermöglicht ein Stellplatzangebot von ca. 300 – 320 Plätzen.

Für die Mitarbeiter sind ca. 40 – 50 ebenerdige Stellplätze vorgesehen. In der Tiefgarage sind etwa 80 – 100 Stellplätze möglich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des B-Planes ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine für die mediale öffentliche Erschließung relevanten Auswirkungen. Private Erschließungsstrukturen können ggf. ergänzt werden.

Auch die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann weiterhin in das kommunale Trennsystem eingeleitet werden. Die Ableitungsmengen werden sich durch die neuen Festsetzungen nicht wesentlich ändern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser, das auf befestigte Flächen auftrifft, ist innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht in ausreichendem Umfang möglich. Dies wird durch eine gutachterliche Aussage² belegt.

Eine DN 700er Leitung, die den südlichen Teil des Änderungsbereiches quert, wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert und durch die Platzierung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Die Leitungsführung zu der südlich benachbarten Trafostation verläuft südlich des Geltungsbereiches zur Max-Verspohl-Straße und erfordert daher keine Absicherung innerhalb des Änderungsbereiches.

6.3 Ökologie / Begrünung

Angesichts einer weiterhin vorgesehenen intensiven Grundstücksausnutzung sind auch zukünftig nur im westlichen Randbereich größere Grünflächen vorgesehen. Mit diesen „Privaten Grünflächen“ ist ein Erhalt der hochstämmigen Bäume verbunden. Diese Grünfläche dient gleichzeitig als räumlicher Puffer zu den angrenzenden Wohngebietsflächen. Gegenüber der Vorentwurfsversion erfolgte eine Erweiterung der Grünflächen, sodass der Eingriff in den Bestand reduziert und der Abstand zu den Wohnnutzungen teilweise vergrößert wurde.

² Dr. Schleicher & Partner, Versickerungsuntersuchung auf dem Gelände der Firma Trendelkamp, Gronau, 27.05.1997

Für die festgesetzten offenen Stellplatzanlagen wird eine Pflicht zur Begrünung mit Bäumen vorgenommen. Als städtebauliche Abgrenzung der offenen Stellplatzanlagen zur Felix-Fraling-Straße und zur Sandstiege ist ein trennender Grünstreifen mit mindestens 1,0 m Wuchshöhe vorzusehen.

Für die Flachdachflächen ist eine Begrünung vorgesehen, die eine Aufenthaltsfunktion für die Wohnnutzungen ermöglicht, gleichzeitig aber auch ökologische und wasserwirtschaftliche Funktionen wahrnehmen kann.

Insbesondere bei Starkregenereignissen kann eine Substratschicht die anfänglichen Niederschläge aufnehmen und durch eine verzögerte Abgabe den Anfangsschwall der Niederschlagswasserableitung reduzieren.

Für Fauna und Flora ergibt sich für einige Spezialisten ein neuer oder erweiterter Lebensraum. Der Umfang der Begrünungspflicht wird in Berücksichtigung erforderlicher technischer Aufbauten und Erschließungsstrukturen fixiert.

7. Immissionsschutz

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Immissionen erwartet, die auf die Umgebung wirken. Deshalb wurde eine auf bisherige Planrealisierungsüberlegungen fußende schalltechnische Untersuchung³ durchgeführt, die eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Festsetzungen des Angebots-Bebauungsplanes belegt. Zum Schutz sensibler Umgebungsbereiche sind jedoch organisatorische sowie bauliche Maßnahmen erforderlich. Abhängig von der detaillierten Realisierung des Vorhabens sind diese Schutzmaßnahmen zu konzipieren und im Rahmen der Bauantragstellung die Einhaltung rechtlich normierter Schutzwerte nachzuweisen.

Für Schallbeeinträchtigungen innerhalb des Baugebietes aus den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen wurden Lärmpegel berechnet und Bereiche ermittelt, in denen zum Schutz von Schlafräumen Vorkehrungen zu treffen sind. Die daraus abgeleiteten Schutzmaßnahmen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Nordwalde enthalten sind. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind jedoch Baudenkmäler vorhanden. Direkt westlich des Plangeltungsbereiches und der ehemaligen Textilfabrik befindet sich an der Bahnhofstraße Nr. 45 eine

³ Planungsbüro Hahm GmbH, Gemeinde Nordwalde Bebauungsplan Nr. 90 „Trendelkamp“, Schalltechnische Untersuchung, Osnabrück, 22.04.2020

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 Bahnhofstraße 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 Wahrzeichencharakter für die Gemeinde. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu diesen Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Sondergebietsflächen befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher für die Realisierung der wesentlichen Maßnahmen vsl. nicht notwendig.

Die Mischgebietsflächen befinden sich in privatem sowie in kommunalem Eigentum. Für grundstücksübergreifende Maßnahmen wären freiwillige Vereinbarungen zwischen den Eigentümern erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in ha (ca.)	Fläche in % ca.
Sondergebiete	2,68	83
Mischgebiete	0,18	6
Verkehrsflächen	0,07	2
Grünflächen	0,29	9
Versorgungsflächen	0,01	0
Gesamt	3,23	100

11. Erschließungskosten

In den Haushalt der Gemeinde zusätzlich einzustellende Erschließungskosten ergeben sich durch die Planaufstellung nicht.

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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 Biotope 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"> • Geologie/Böden 	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.
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"> • Gewässer/ Grundwasser 	
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"> • Klima/ Lufthygiene 	
Bundesimmissions- schutzgesetz 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>
Landesnaturschutz- gesetz 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"> • Orts- und Land- schaftsplanung 	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landesnaturschutz- gesetz 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"> • Arten/Lebensgemeinschaften 	
Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnaturschutz- gesetz 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"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <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"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt
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
<p>• Mensch/ Gesundheit</p>	
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>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</p>
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen</p>	<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>Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage</p>
<p>• Kultur/Sach- güter</p>	
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>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.</p>

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, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigte Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Boden / Fläche

Bestandsaufnahme:

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 Karte⁴ des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich keine besonders schutzwürdigen Böden angetroffen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 kennzeichnet das MI-Gebiet und weite Teile dessen MK2-Gebietes als „Altlastenfläche“. Für Teile dieser Flächen wurden nachfolgend Bodenuntersuchungen durchgeführt. Daraus ergibt sich folgende Situation:

Gutachten ¹⁾ 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 Teerpappeln 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.

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

- Gutachten ²⁾ vom 16.02.1998:

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

⁴Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

„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 ehemaligen Kettspulerei und Zettelei aufgenommen. Die Untersuchung des Bodenbelages im Labor ergab eine Belastung mit PAK. Die Bodenfliesen wurden repariert 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 ³⁾ 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 m³ 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.“

In einem weiteren Gutachten ⁴⁾ 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.“

- 1) Dr. Roß Umwelt-Societät, Ergänzende gutachterliche Beurteilung zur Gefährdungsabgrenzung Werksgelände Fraling, Nordwalde, Coesfeld, 04.06.1997
- 2) Dr. Roß Umwelt-Societät, Gutachterliche Begleitung der Sanierungsmaßnahme ehemaliges Werksgelände Fraling, Nordwalde, Coesfeld, 16.02.1998
- 3) Envizert GmbH, Gutachterliche Begleitung der ergänzenden Sanierungsmaßnahmen im Bereich der früheren Betriebstankstelle des ehemaligen Werksgeländes Fraling, Nordwalde, Coesfeld, 30.09.2005
- 4) Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, Gutachterliche Stellungnahme zum Aufbau im Bereich der Rampe und im Bereich der Stellplatzanlage, Altenberge, 11.04.2005

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

„Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände des Textilbetriebes Fraling. Das ehemalige Betriebsgrundstück wird unter dem Aktenzeichen 16-15 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreis Steinfurt geführt.

- Erstbewertung 08/1995
- Gefährdungsabschätzung 04/1996
- Ergänzende Untersuchung im Bereich der ehemaligen Näherei, des ehemaligen Kesselhauses und Tragschicht mit PAK-haltiger Asche unterhalb der Freifläche ehemalige Garnlager 06/1997

Die Untersuchungen ergaben in Teilbereichen Belastungen des Bodens und der Bausubstanz. Diese wurden im Zuge von Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen teilweise saniert. Hierzu liegen folgende Berichte vor:

- Bericht zur Sanierungsbegleitung 02/1998 (Kontaminationen vor dem ehemaligen Kesselhaus und im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle.
- Bericht zur ergänzenden Sanierungsmaßnahme 09/2005 (Restfläche der ehemaligen Betriebstankstelle)
-

Belastungen sind insbesondere noch in folgenden Bereichen bekannt und vor Ort verblieben:

- Belastungen der Bodenluft mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) im ehemaligen Öllager
- Belastung des Bodens mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der ehemaligen Schlosserei
- Belastung des Hallenbodens (Gussasphalt) mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der ehemaligen Näherei. Bei Abriss des Gebäudes und bei Arbeiten am Hallenboden ist diese Asphaltschicht getrennt zu entsorgen.

Aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung in den betroffenen Bereichen besteht aktuell kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht bliebe vsl. der vorhandene bauliche Bestand, der weite Teile der Oberflächen versiegelt, erhalten. Durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wären auch bei Neubaumaßnahmen 80 % der Baugebietsflächen versiegelbar. Nur im Bereich der festgesetzten Grünflächen (im westlichen Randbereich) wäre keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme zu erwarten

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

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.

Voraussichtliche Entwicklung:

Der Grad der Versiegelung der Flächen wird sich vsl. nicht wesentlich ändern, zumal auch bei Neubaumaßnahmen eine vergleichbare Bodeninanspruchnahme mit daraus resultierenden Niederschlagswasserableitungen zu erwarten ist. Durch eine reduzierte gewerbliche Flächennutzung bei gleichzeitig gestiegenen behördlichen Überwachungsprozessen sind Grundwassergefährdungen durch Verunreinigungen in eher reduziertem Umfang zu befürchten.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

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.

Voraussichtliche Entwicklung:

Durch die planungsrechtliche Absicherung des Grünbestandes bleiben kleinflächige, klimatische Ausgleichsfunktionen gesichert erhalten. Eine Veränderung der baulichen Nutzungsintensität ist auf Basis der bestehenden Rechtssituation nicht zu erwarten.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

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-Hahnenfuß⁵.

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 nennenswerte Arten.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen sind im Plangebiet in begrenztem Umfang vorhanden. Eine diesbezügliche Begutachtung⁶ 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.“

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Münsterland, Reddinghausen im Oktober 2002

⁶ BioConsult, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 90 „Trendelkamp“ in der Gemeinde Nordwalde, Belm, 11.2016

„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.“

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Verzicht auf die Planungsmaßnahme blieben bauliche und nutzungsabhängige Veränderungen im Rahmen der bestehenden rechtlichen Vorgaben möglich. Beeinflussungen gefährdeter Arten unterliegen jedoch weiterhin grundsätzlich den artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

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.

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 zur freien Landschaft besteht nicht.

Voraussichtliche Entwicklung:

Auf Basis der rechtsgültigen Bauleitplanung sind optische Veränderungen nur in beschränktem Umfang möglich. Angesichts des Alters und der Qualität einiger baulicher Anlagen sind in diesem Rahmen auch Ortsbildveränderungen zu erwarten.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Die beiden ehemals klassifizierten Straßen tragen mit ihrer Verkehrsbelastung zumindest in den Randbereichen des Plangeltungsbereiches zu einer spürbaren Schallbelastung bei. Perspektivisch kann durch die neue Umgehungsstraße jedoch 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.

Voraussichtliche Entwicklung:

Durch einen Verzicht auf die Planänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Änderungen zu erwarten.

2.1.7 Kultur / Sachgüter

Bestandsaufnahme:

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 Bahnhofstraße aus östlicher Richtung.

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

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung bliebe es vsl. bei einer eingeschränkten Sichtbarkeit des benachbarten Denkmals. Auch andere Änderungen mit Auswirkungen auf den Bestand sind derzeit nicht erkennbar.

2.1.8 Wechselwirkungen

Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden Wechselwirkungen zwischen den umweltrelevanten Medien bewirkt. So werden 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.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung 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. Bei dem vorliegenden Plangeltungsbereich existiert bereits ein erheblicher baulicher Bestand, sodass primär Umbaumaßnahmen sowie ggf. Abriss- und Neubaumaßnahmen zu erwarten sind. Derzeit ist nicht erkennbar, dass damit nachhaltige Auswirkungen verbunden sind.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind in die nachfolgende Prognosebeschreibung integriert.

2.2.1 Boden / Fläche

Da grundsätzlich keine geänderte Form der Bodenbeanspruchung sowie keine maßgeblich zusätzliche Versiegelung zulässig sind, ergeben sich keine gegenüber dem Planungsverzicht erhöhten Beeinträchtigungen. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich des MI-Gebietes an der Bahnhofstraße ergibt sich keine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit, da die Obergrenze der Versiegelung gemäß BauNVO von 0,8 unverändert bleibt. Allein im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche erfolgt eine Flächenverschiebung, die eine weitergehende Versiegelung ermöglicht.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

„Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände des Textilbetriebes Fraling. Das ehemalige Betriebsgrundstück wird unter dem Aktenzeichen 16-15 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreis Steinfurt geführt.

In den Jahren von 1995 bis 2005 wurden auf dem ehemaligen Betriebsgelände wiederholt Untersuchungen durchgeführt. Hierzu liegen folgende Berichte vor:

- Erstbewertung 08/1995
- Gefährdungsabschätzung 04/1996
- Ergänzende Untersuchung im Bereich der ehemaligen Näherei, des ehemaligen Kesselhauses und Tragschicht mit PAK-haltiger Asche unterhalb der Freifläche ehemalige Garnlager 06/1997

Die Untersuchungen ergaben in Teilbereichen Belastungen des Bodens und der Bausubstanz. Diese wurden im Zuge von Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen teilweise saniert. Hierzu liegen folgende Berichte vor:

- Bericht zur Sanierungsbegleitung 02/1998 (Kontaminationen vor dem ehemaligen Kesselhaus und im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle)
- Bericht zur ergänzenden Sanierungsmaßnahme 09/2005 (Restfläche der ehemaligen Betriebstankstelle)

Belastungen sind insbesondere noch in folgenden Bereichen bekannt und vor Ort verblieben:

- Belastungen der Bodenluft mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) im ehemaligen Öllager)
- Belastung des Bodens mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der ehemaligen Schlosserei
- Belastung des Hallenbodens (Gussasphalt) mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der ehemaligen Näherei. Bei Abriss des Gebäudes und bei Arbeiten am Hallenboden ist diese Asphaltschicht getrennt zu entsorgen.

Aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung in den betroffenen Bereichen besteht aktuell kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Der vorgesehene Rückbau der noch vorhandenen Betriebsgebäude inklusive der Fundamente und Bodenplatten führt zu einer Änderung der Gefährdungssituation. Durch die Entsiegelung sind aufgrund möglicher Schutzgutgefährdungen weitere Maßnahmen erforderlich. Weiterhin sind im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen aufgrund des Gebäudealters Bausubstanzerkundungen für die ehemaligen Betriebsgebäude durchzuführen.

Aufgrund der vorgenannten Problematik ist das ehemalige Betriebsgelände Fraling gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen („Warnfunktion“). Zusätzlich ist die Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt bei Abbruch-, Umbau- und Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes im Verfahren zu beteiligen.“

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der hohen Versiegelung überwiegend abgeleitet. Durch die zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit im Bereich der Grünfläche erfolgt eine leichte Erhöhung der Abflussmenge. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung und –qualität sind weiterhin nicht zu erwarten.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten 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 weiterhin festgesetzten Grünflächen sowie die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze können evtl. einen gewissen Klimaausgleich bewirken. Damit wird der Klimaschutz gefördert. Zusätzlich können die festgesetzten Flachdachbegrünungen punktuell Klimaverbesserungen bewirken, da sich die Dachflächen im Sommer weniger aufheizen und eine erhöhte Luftfeuchte bewirkt wird. Wirksame Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bleiben im Wesentlichen der baulichen Umsetzung der Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien) vorbehalten. Gegenüber der bestehenden Situation der Lufthygiene ist nicht von einer spürbaren Veränderung auszugehen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Neuaufstellung des B-Planes nicht zu erwarten. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen liegen nicht vor.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung⁷ 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).

⁷ 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“.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird zudem auf die folgenden Sachverhalte hingewiesen:

„Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 29 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Kontrolle durch eine/n Fachgutachter/in maximal 10 Tage vor der Fällung aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei der Kontrolle Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem/r Fachgutachter/in und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden ist. Das Begehungsergebnis ist dazu unverzüglich der UNB vorzulegen.

Falls Bäume mit einer potenziellen Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse oder nicht einsehbare Bäume mit Efeubewuchs) von einer Fällung betroffen sein sollten, sind diese Bäume auch vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vor den Gehölzarbeiten von einem/r Fachgutachter/in auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Als möglichst konfliktarmer Monat für die Gehölzfällungen wird der Monat Oktober empfohlen.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die abzureißenden Gebäude mindestens zwei mal durch Ausflugkontrollen durch einen Fachgutachter bei günstigen Witterungsbedingungen innerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Die letzte Ausflugkontrolle darf maximal 10 Tage vor Abbruchbeginn stattfinden. Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der ersten Kontrolle kritisches Quartierpotenzial an den Gebäuden zu entwerfen. Damit es im weiteren Verfahren durch die Ergebnisse des Fachgutachtens nicht zu Bauverzögerungen kommt, empfehlen wir, den Beginn der Abbrüche für den aus Sicht des Artenschutzes voraussichtlich konfliktärmsten Zeitraum im Oktober vorzusehen. Sollten die Abbrüche innerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang März – September) stattfinden, sind die Gebäude vor Abriss zudem auf das Vorkommen von Vogelbruten zu überprüfen. Auch hier wird empfohlen, mögliche Neststandorte (z.B. Kletterpflanzen, Schornsteine) vor der Brutsaison zu entfernen bzw. zu verschließen. Ein Abbruch von Gebäuden im Winterhalbjahr (Nov. – März) ist nur zulässig, wenn durch den Fachgutachter bestätigt wird, dass kein Quartierpotenzial für Winterquartiere von Fledermäusen vorliegt. Zur Dokumentation der Gebäudekontrollen ist das Formblatt F2 „Protokoll Fachgutachter – Artenschutz-Gebäudekontrolle“ nach der Kontrolle unmittelbar dem Kreis Steinfurt [...] zu übersenden.

Die oben genannten artenschutzrechtlichen Erfordernisse gelten ebenso für Umbau oder Sanierung, sofern die Baumaßnahmen an der Außenhülle oder dem Dach des Gebäudes stattfinden. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Nachweises eines bedeutenden Fledermausquartiers weitere CEF-Maßnahmen notwendig sein können.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe):

Vor Beginn des Abbruchs, spätestens jedoch vor der nächsten Brutperiode (also vor April) sind 12 artspezifische künstliche Mehlschwalbennester im direkten räumlichen Umfeld aufzuhängen. Es ist zu beachten, dass die Nisthilfen an geeigneten Standorten (unter Dachvorsprung, 3-4 m über dem Erdboden, wetterabgewandte Seite, freie Anflugmöglichkeiten zum Nest) angebracht werden. Bei Bedarf können unter den Nisthilfen Kotbretter angebracht werden (Abstand zum Nest und zum Dachüberstand mindestens 60 cm). Um einen starken Befall mit Parasiten entgegenzuwirken, sind die Kunstnester alle zwei Jahre außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Das Aufhängen der Nisthilfen ist durch Übermittlung des Formblatts „Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft“ (inklusive Karte mit den Standorten sowie Fotos der Nisthilfen) bei der UNB nachzuweisen.

Es wird zudem empfohlen, das Gebäude mit den Neststandorten außerhalb der Brutsaison (außerhalb Mitte April bis Ende September) abzureißen. Ein Abriss innerhalb der Brutsaison ist nur durch einen entsprechenden Nachweis der Nichtbesiedlung möglich.“

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 eine nahezu durchgängige Bebauung ermöglicht. Zur Betonung der Raumkante wird jedoch bereichsweise ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Auch die Situation innerhalb des Geltungsbereiches wird in Anlehnung an den Bestand konsequent weiterentwickelt und die Möglichkeit zur Schließung von Lücken zwischen den gewerblichen Baukörpern geschaffen.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung⁸ wurde das grundsätzliche Erfordernis von Schutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt. Auf dieser Basis kann gewährleistet werden, dass keine erheblichen – aus dem Vorhaben sowie den öffentlichen Verkehrsflächen resultierenden – Belastungen entstehen. Bei der im Plangeltungsbereich vorgesehenen Bebauung wird vorausgesetzt, dass zur großen Parkplatzfläche und zur Lkw-Zufahrt keine Immissionsorte vorliegen. Das kann dadurch gewährleistet werden, dass z.B. eine Laubengangerschließung erfolgt oder die Fenster nicht zu öffnen sind (regulierte Belüftung). Neben den auf diese Art zu berücksichtigenden gewerblichen Belastungen bestehen getrennt zu beurteilende Belastungen von den öffentlichen Verkehrsflächen. Für die aus diesem Schallgutachten resultierenden Auswirkungen wurden gesondert ermittelte Lärmpegelbereiche berechnet. Diese zeigen an, welche Schutzmaßnahmen am Schutzobjekt (z.B. Wohnung) zu treffen sind, um gesundheitlich unbedenkliche Zustände zu gewährleisten. Diese Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Bereich der Dachterrasse sind Außenwohnbereiche möglich, die auch die Möglichkeit geringer belasteten Aufenthaltes bieten.

2.2.7 Kultur / Sachgüter

Durch eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Geltungsbereich erhält das Baudenkmal Bahnhofstraße Nr. 45 ein erweitertes Umfeld und wird aus östlicher Richtung besser erkennbar.

Beeinträchtigungen von Denkmälern durch die Nutzungen des Geltungsbereiches sind nicht erkennbar.

⁸ Planungsbüro Hahm GmbH, a.a.O.

Einige der hochstämmigen Einzelbäume werden von der zukünftigen überbaubaren Grundstücksfläche überlagert, sodass deren Erhalt nicht gesichert ist. Dies ist jedoch erforderlich, um bauliche Entwicklungsspielräume für die geplanten Nutzungen vorzuhalten.

Eine Entwicklung der baulichen Anlagen in anderer Richtung ist zur Felix-Fraling-Straße aufgrund des Stellplatzbedarfes nicht möglich.

2.2.8 Wechselwirkungen

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

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

2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Durch eine Begrünung der Stellplatzanlage können kleinklimatisch negative Effekte verringert werden.

Durch eine vergrößerte Festsetzung als private Grünfläche kann der Eingriff in den Bestand reduziert werden.

Aufgrund der weiterhin erforderlichen intensiven Inanspruchnahme der überplanten Flächen sind ansonsten über randliche Pflanzgebote und Flachdachbegrünungen hinausgehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht möglich/vorgesehen.

2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der 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.

2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Schaffung von Grünflächen umgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten.

Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mitberücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

2.4.1 Eingriffsermittlung

Da im Geltungsbereich des neuen B-Planes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch einen vorhandenen B-Plan vorhanden sind, ist in diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen des vorhandenen B-Planes erforderlich.

Vorhandener Bebauungsplan Nr. 35 „Fraling“ – 2. Änderung + Erweiterung

- Verlust des Mischgebietes (MI) und Kerngebiet (MK)

Ein großes Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des Mischgebietes und Kerngebietes.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für das MI-Gebiet von 0,6 sowie 0,8 für das MK-Gebiet bieten hier den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche MI 6.250 m² (versiegelbare Flächen für Mischgebiet bis maximal GRZ 0,6, 50 %, maximal 80 %)

Gesamtfläche MK: 24.800 m² (versiegelbare Flächen für Kerngebiet bis maximal GRZ 0,8)

- davon vollversiegelt: MI + MK 80 %
- davon Gartenflächen MI + MK 20 %

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z.T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln.

Es erfolgt eine Bewertung mit dem Wertfaktor 0,9.

- Verlust der Fläche für Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich wird eine Fläche von 100 m² für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Hier kann von einer Versiegelung von 80 % ausgegangen werden. Diese ökologisch wertlosen Flächen sind mit dem Wertfaktor 0 zu bewerten.

Bei den verbleibenden 20 m² ist eine Ausprägung in ortsüblicher Art und Weise, also gepflegte Rasenflächen mit Rabattenpflanzungen aus z.T. nicht standortgerechten Pflanzen vorhanden.

Diese Art der Bepflanzung rechtfertigt eine Bewertung mit einem Faktor von 0,9.

- Verlust der Straßenverkehrsflächen

Durch den vorhandenen Bebauungsplan sind ca. 325 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100%ige Versiegelung dar, die entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos einzustufen ist. Wertlose Flächen erhalten einen Faktor von 0.

Das Straßenbegleitgrün an der Felix-Fraling-Straße stellt sich als eine kleinteilige, artenarme und mit niedrigen Bodendeckern bepflanzte Fläche dar. Die Vegetation wird gedüngt, regelmäßig geschnitten und ist von den negativen Einflüssen der Straße betroffen.

Es ist ein ökologischer Wertfaktor von 0,8 angesetzt.

- Verlust der standortgerechten Gehölzpflanzung

Die private Grünfläche im westlichen Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes weist vorwiegend eine Gehölzpflanzung aus überwiegend standortheimischen Baum- und Straucharten auf. Der vorhandene Gehölzbestand besteht aus Bäumen mit einem Stammdurchmesser $\leq 0,3$ m bzw. $\geq 0,7$ m.

Gehölzrandstreifen sind kaum vorhanden, da die umliegenden Flächen bis an die Gehölze heranreichen.

Die vorgefundenen Gehölzgruppen aus Eichen, Hainbuchen, Pappeln und Ahorn prägen das Landschaftsbild und bieten Lebensraum für die örtliche Flora und Fauna.

Bereichsweise wird die private Grünfläche als überdachtes Lager genutzt.

Ein ökologischer Wertfaktor von 2,2 wird hier angesetzt.

Tatsächlicher Bestand

Nördlich des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes befindet sich eine schmale Verkehrsfläche, die sich außerhalb des vorhandenen Bebauungsplanes befindet. Diese Fläche wird im tatsächlichen Bestand bewertet.

Hier handelt es sich um überwiegend versiegelte Gehwegbereiche an der Bahnhofstraße. Diese versiegelten Flächen erhalten den Wertfaktor 0.

Ca. 35 m² sind als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet. Diese Grünflächen sind den negativen Einflüssen der angrenzenden Straßenflächen ausgesetzt.

Eine Bewertung mit dem Wertfaktor 0,8 ist angemessen.

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Vorh. B-Plan Nr. 35 "Fraling", 2. Änderung + Erweiterung:			
Mischgebiet (MI):	(6.250) m ²		
- versiegelte Fläche (80%)	5.000 m ²	0,0	0 WE
- Grünfläche (20%)	1.250 m ²	0,9	1.125 WE
Kerngebiet (MK):	(24.800) m ²		
- versiegelte Fläche (80%)	19.840 m ²	0,0	0 WE
- Grünfläche (20%)	4.960 m ²	0,9	4.464 WE
Flächen für Ver- und Entsorgung:	(100) m ²		
- versiegelte Fläche (80%)	80 m ²	0,0	0 WE
- Grünfläche (20%)	20 m ²	0,9	18 WE
Straßenverkehrsfläche:	(325) m ²		
- versiegelte Fläche (90%)	295 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10%)	30 m ²	0,8	24 WE
Zu erhaltender Baumbestand:	(4.490) m ²		
- Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPS)	4.490 m ²	2,2	9.878 WE
Bestand:			
Straßenflächen entlang der Bahnhofstraße	(380) m ²		
- versiegelte Fläche (90%)	345 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10%)	35 m ²	0,8	28 WE
Eingriffsflächenwert	36.345 m²		15.537 WE

2.4.2 Kompensationsermittlung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 15.537 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung:

Verkehrsflächen

Durch den aktuellen Bebauungsplan sind 730 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos einzustufen ist. Wertlose Flächen erhalten einen Faktor von 0.

Ca. 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Grünflächen angelegt. Diese Grünanlagen werden als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet, sind aber den negativen Einflüssen der Verkehrsflächen ausgesetzt. Eine Bewertung erfolgt mit dem Wertfaktor 0,8.

Sondergebiet

Einen Anteil am Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das SO-Gebiet von 0,8 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche SO: 30.810 m² (versiegelbare Flächen für Sondergebiet bis maximal GRZ 0,8)

- davon versiegelt (80 %): 24.648 m²
- Pflanzgebotsflächen 620 m²
- davon Grünflächen: 5.542 m²

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Ein Anteil der Grünfläche wird im Rahmen der Bauleitplanung als 2,0 – 3,0 m breiter Pflanzgebotstreifen festgesetzt. Ein Wertfaktor von 1,3 angesichts der schmalen Ausdehnung und Funktion einer sich entwickelnden Heckenstruktur scheint angemessen.

Die verbleibenden Grünflächen des Sondergebietes werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z. T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 und 1,5 anzusiedeln.

Eine Bewertung mit dem Faktor 0,9 ist gerechtfertigt.

Mischgebiet

Weiterhin ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet vorgesehen. Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bietet zur Kompensationsermittlung folgenden Ansatz:

Gesamtfläche MI: 1.820 m² (versiegelbare Flächen für Mischgebiete bis maximal 80 %)

- versiegelte Flächen (80 %): 1.456 m²
- Pflanzgebotflächen 40 m²
- Grünflächen (80%): 324 m².

Für die versiegelte Fläche, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Ähnlich wie beim Sondergebiet ist auch im Mischgebiet in Teilbereichen ein linearer Gehölzstreifen Richtung Felix-Fraling-Straße vorgesehen. Dieser wird ebenfalls mit 1,3 bewertet.

Die verbleibenden Grünflächen werden im Mischgebiet als ortsübliche Rasen- oder Pflanzflächen ausgeprägt und können, wie im Sondergebiet auch, mit dem Wertfaktor 0,9 bewertet werden.

Flächen für Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich wird eine Fläche von 100 m² für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Hier kann von einer Versiegelung von 80 % ausgegangen werden. Diese ökologisch wertlosen Flächen sind mit dem Wertfaktor 0 zu bewerten.

Bei den verbleibenden 20 m² muss von einer Ausprägung in ortsüblicher Art und Weise, also von gepflegten Rasenflächen oder Rabattenpflanzungen mit z. B. nicht standortgerechten Pflanzen ausgegangen werden. Diese Art der Bepflanzung rechtfertigt eine Bewertung mit einem Faktor von 0,9.

Dachbegrünung

Flachdächer im Plangebiet sind mit Ausnahme technischer erforderlicher Aufbauten vollflächig zu begrünen. Aufgrund dieser ökologischen Planungsgrundsätze kann lt. Osnabrücker Kompensationsmodell von einer 100 %igen Wertverlustannahme der begrünbaren Dachflächen abgesehen werden. Die gesamte überbaubare Fläche im Baugebiet beträgt 16.561 m². Es ist davon auszugehen, dass etwa 50 % dieser Fläche zukünftig begrünt werden müssen. Eine Bewertung erfolgt mit dem Faktor 0,1.

Einzelbäume (Kronentraufbereich)

Im Geltungsbereich ist eine Fläche von 13.273 m² für Stellplätze vorgesehen. Zur Begrünung wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen pro angefangene 10 Stellplätze mit einem hochstämmigen, großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 18 cm zu begrünen sind. Diese Einzelgehölze können als wertvolle Kleinstrukturen der Landschaft und als Lebensraum für viele Lebewesen angesehen werden.

Mittel- und langfristig ist davon auszugehen, dass min. 10 % der Stellplatzflächen von einem dichten Kronendach der festgesetzten Laubbäume überdacht werden. Somit ist von einem Kronentraufbereich von 1.327 m² auszugehen, welche eine Bewertung mit dem Wertfaktor 1,5 zulässt.

Standortgerechte Gehölzpflanzung

Die im westlichen Geltungsbereich verortete private Grünfläche weist überwiegend eine standortgerechte Gehölzpflanzung auf. Aufgrund der notwendigen Ausweitung der Bebauung wird die Grünfläche nahezu halbiert. Überwiegend bezieht sich die Reduzierung der Grünfläche auf die bereits aktuell in Teilen als Lager genutzte Eichengruppe im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Im Bereich der privaten Grünfläche ist festgesetzt, dass großkronige Gehölzbestände zu erhalten und ggf. abgängige Bäume artgleich zu ersetzen sind.

Die verbleibende durch standortgerechte Gehölzpflanzungen geprägte Fläche erhält aufgrund der Flächenreduzierung eine ökologische Wertminderung um 0,1 und wird demnach mit einem Wertfaktor von 2,1 bewertet.

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Gewerbegebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten	
Sondergebiet (SO):	(30.810) m ²			
- versiegelte Fläche (80%)	24.648 m ²	0,0	0	WE
- Grünflächen	5.542 m ²	0,9	4.988	WE
- Pflanzgebotsflächen (Breite: 2 bis 3 m)	620 m ²	1,3	806	WE
Mischgebiet (MI):	(1.820) m ²			
- versiegelte Fläche (80%)	1.456 m ²	0,0	0	WE
- Grünflächen (20%)	324 m ²	0,9	292	WE
- Pflanzgebotsflächen (Breite: 3 m)	40 m ²	1,3	52	WE
Flächen für Ver- und Entsorgung:	(100) m ²			
- versiegelte Fläche (80%)	80 m ²	0,0	0	WE
- Grünflächen (20%)	20 m ²	0,9	18	WE
Überbaubare Fläche im SO und MI:	(16.561) m ²			
- Dachbegrünung (50%)	(8.281) m ²	0,1	828	WE
Parkplatzflächen im SO und MI:	(13.273) m ²			
- Kronentraufbereich der Einzelbäume (10%)	(1.327) m ²	1,5	1.991	WE
Straßenverkehrsfläche:	(730) m ²			
- versiegelte Fläche (90%)	655 m ²	0,0	0	WE
- Straßenbegleitgrün (10%)	75 m ²	0,8	60	WE
Zu erhaltender Baumbestand:	(2.885) m ²			
- Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPS)	2.885 m ²	2,1	6.059	WE
Kompensationswert	36.345 m²		15.093	WE

3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	15.537	WE
	Kompensationswert	15.093	WE
	Kompensationsdefizit	-444	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 444 Werteinheiten (WE).

Durch den Eingriff entsteht ein ökologischer Wertverlust von 15.537 WE. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Eingriffsflächenwert von 15.093 WE kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 444 WE, das extern auszugleichen ist.

Dieser Wertverlust wird extern auf einer Fläche kompensiert, die seitens der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt zur Verfügung gestellt wird. Es handelt sich um die vertraglich gesicherte Fläche Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 53, Flurstück Nr. 67. Es erfolgte eine Bepflanzung mit Baumarten der potenziell natürlichen Vegetation und einer Einsaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut (90 % Kräuter / 10 % Gräser).

2.5 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.

2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen liegen in diesem Planungsfall nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden baulichen Realisierung sollte u.a. auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme und den Schutz vorhandener Grünelemente geachtet werden.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen als Vorsorgemaßnahmen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie / Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
Kultur / Sachgüter Umgebungsschutz Denkmäler Schutz der Einzelbäume	Gemeinde Nordwalde Untere Denkmalbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
	Kreis Steinfurt Untere Naturschutzbehörde		
Klima / Luftthygiene Erwärmung/Entfeuchtung durch Versiegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Arten/Lebensgemeinschaften Realisierung CEF-Maßnahme	Kreis Steinfurt Untere Naturschutzbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
Mensch/Gesundheit betriebliche Immissionen in der Nachbarschaft	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/ Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
		Prüfung der Emissionen durch Begutachtung	konkrete Hinweise

Es sind derzeit keine Überwachungsbedürftigen, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der modifizierten Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren und Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft.

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.

Weitere Untersuchungen wurden mit Ausnahme einer schalltechnischen Untersuchung und einer Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen sind nach derzeitiger Erkenntnis bei keinem der geprüften Umweltmedien zu erwarten.

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch den Bestand der bisherigen Nutzung der Flächen liegen bereits deutliche Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien vor, die u. a. aus der hohen Bodeninanspruchnahme resultieren. Durch die Planung sind in Teilen veränderte Auswirkungen möglich, die auch zu zusätzlichen Belastungen führen können.

Insgesamt gesehen sind bei sämtlichen ökologischen Teilaspekten jedoch keine relevanten Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Die neu zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

3.4 Referenzliste der Quellen

- GIS-Portal Kreis Steinfurt
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
- Deutscher Planungsatlas, Band NRW, Potenzielle natürliche Vegetation, Akademie für Raumforschung / Landesplanungsbehörde NRW, 1972

Gemeinde Nordwalde
Nordwalde, den

Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:
Osnabrück, 05.08.2020
Ri/Lf-16086011-13


Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat der Begründung des Entwurfes amzugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 der Satzung vorgelegt.

Nordwalde, den

Gemeinde Nordwalde
Die Bürgermeisterin

.....
(Schemmann)