

Im Auftrag von

Beckhoff-Wermelt GmbH & Co. KG

Am Bahnhof 27
48356 Nordwalde

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Gemeinde Nordwalde

VBP Nr. 94 „Klimaschutzsiedlung Grüner Weg“



Auftraggeber

Beckhoff-Wermelt GmbH & Co. KG

Am Bahnhof 27
48356 Nordwalde

Verfasser

nts Ingenieurgesellschaft mbH
Hansestraße 63
48165 Münster
T. 02501 – 27 60 0
info@nts-plan.de
www.nts-plan.de

Ansprechpartner

Norma Niederwemmer
Dipl.- Architektur/Stadtplanung
T. 02501 27 60 0 // 03322 22 805
norma.niederwemmer@nts-plan.de

Inhalt

1.	Rechtliche Einordnung	5
1.1.	Planaufstellung / Geltungsbereich.....	5
1.2.	Begründung des Vorhabens.....	5
1.3.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
1.4.	Geplantes Verfahren	9
2.	Bestand	9
2.1.	Lage im Gemeindegebiet, Bestandssituation auf dem Grundstück.....	9
3.	Planung	10
3.1.	Vorhabenbeschreibung	10
3.2.	Ausweisungen des Bebauungsplans	12
3.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	14
3.2.4.	Verkehrsflächen	15
3.2.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
3.2.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
3.2.7.	Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGb – Örtliche Bauvorschriften	17
3.2.8.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	17
3.2.9.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.....	19
3.3.	Auswirkungen auf natürliche und anthropogene Schutzgüter	20
3.3.1	Schutzgutbetrachtung.....	20
3.3.2	Artenschutzuntersuchung.....	22
3.3.3	Eingiffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	22
3.4.	Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung	23
3.4.1	Altlasten	23
3.4.2.	Bodendenkmale	23
3.4.3.	Kampfmittel	24
3.5.	Ver- und Entsorgung	24
3.6.	Bodenordnung, Realisierungsplanung	25
3.7.	Städtebauliche Bilanz	25
3.8.	Kostenschätzung	26
4.	Literaturverzeichnis	26

Abbildungen

Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 50 „Beckhoff“ mit Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens (rot).....	6
Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 50 „Beckhoff“ – 1.Änderung mit Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens (rot).....	7
Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Nordwalde	8
Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Münsterland	9
Abb. 4: Städtebauliches Konzept Lecke Architekten, Stand 08.05.2019.....	11

Anhänge

- Nr. 1 Bebauungsplan - Planzeichnung
- Nr. 2 Bebauungsplan Nr. 94 `Klimaschutzsiedlung Grüner Weg`, Gemeinde Nordwalde - Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzuntersuchung, 12 / 2020

1. Rechtliche Einordnung

1.1. Planaufstellung / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitverfahrens umfasst die Flurstücke 170, 211, 338, 341 tlw., 388 tlw. und 445 tlw. der Flur 52, Gemarkung Nordwalde.

Es handelt sich um die Fläche zwischen den Straßen `Grüner Weg` und `Am Bahnhof`, südlich der Straße `Grüner Grund` gelegen, mit einer Gesamtgröße von rund 1,4 ha.

Das Gelände liegt westlich des Ortskerns Nordwalde in Nähe der Bahnlinie Münster – Enschede und wird über zwei Stichstraßen vom Grünen Weg aus erschlossen.

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am 09.04.2019 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

1.2. Begründung des Vorhabens

Die östlich der Bahnlinie gelegene Fläche ist bislang über den Bebauungsplan Nr. 50 „Beckhoff“ aus 1994 baurechtlich geregelt, die hier vorgesehenen Mischnutzungen werden den aktuellen Nutzungsanforderungen an die Gemeindeentwicklung nicht mehr gerecht.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigte einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen, der zum einem auf Veränderungen der Haushaltstrukturen und demografischen Entwicklungen mit kleineren Haushaltsgößen und Seniorenwohnen als auch auf den steigenden Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäusern zurückzuführen ist.

Nordwalde mit einer guten schulischen und vorschulischen Infrastruktur und Sportangeboten weist dabei eine seit Jahren stabile Bevölkerungszahl von rund 9600 EinwohnerInnen auf.

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren sollen daher die im Innenbereich liegenden ungenutzten und voll erschlossenen Flächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund des beschlossenen Klimaschutzkonzepts Nordwalde ist die Flächenentwicklung dabei mit klimaschonenden Energiekonzepten und grundsätzlich nachhaltiger und flächenschonender Erschließung umzusetzen.

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans stellt den westlichen Teilbereich des geltenden Bebauungsplans Nr. 50 „Beckhoff“ dar.

Vorgesehen ist hier die Entwicklung eines Mischgebiets in offener Bauweise mit ausschließlich zulässigen Einzelhäusern.

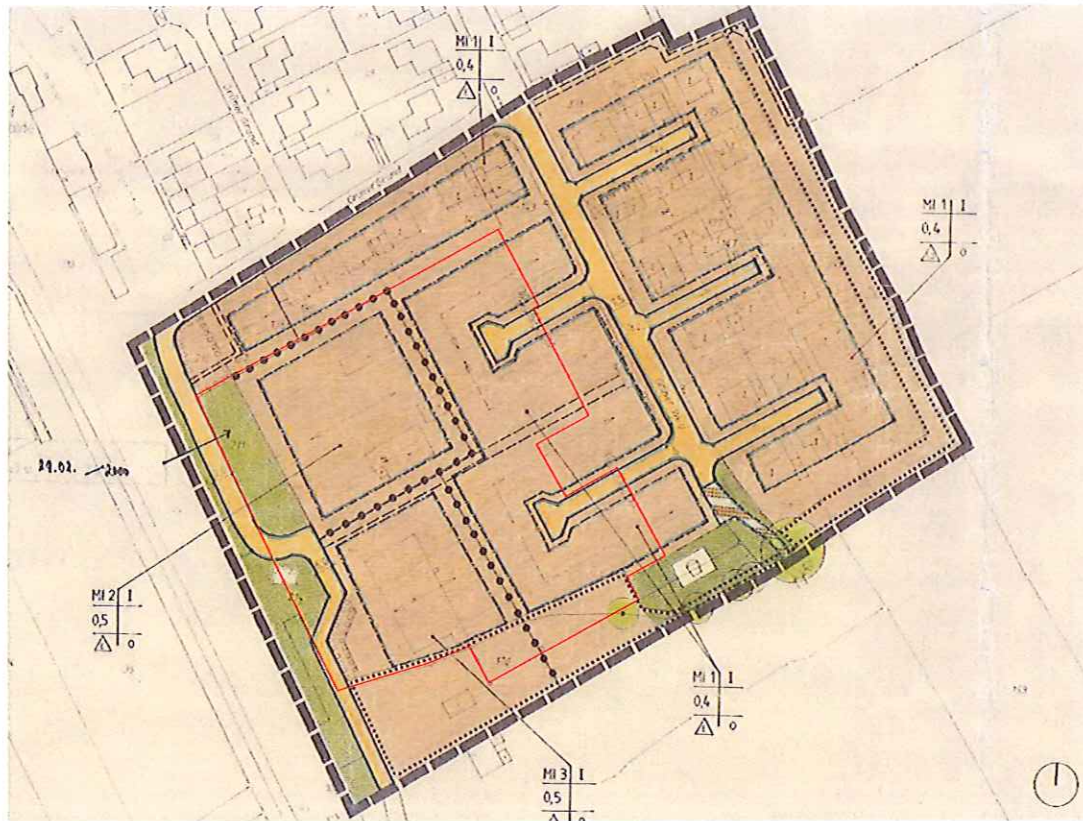


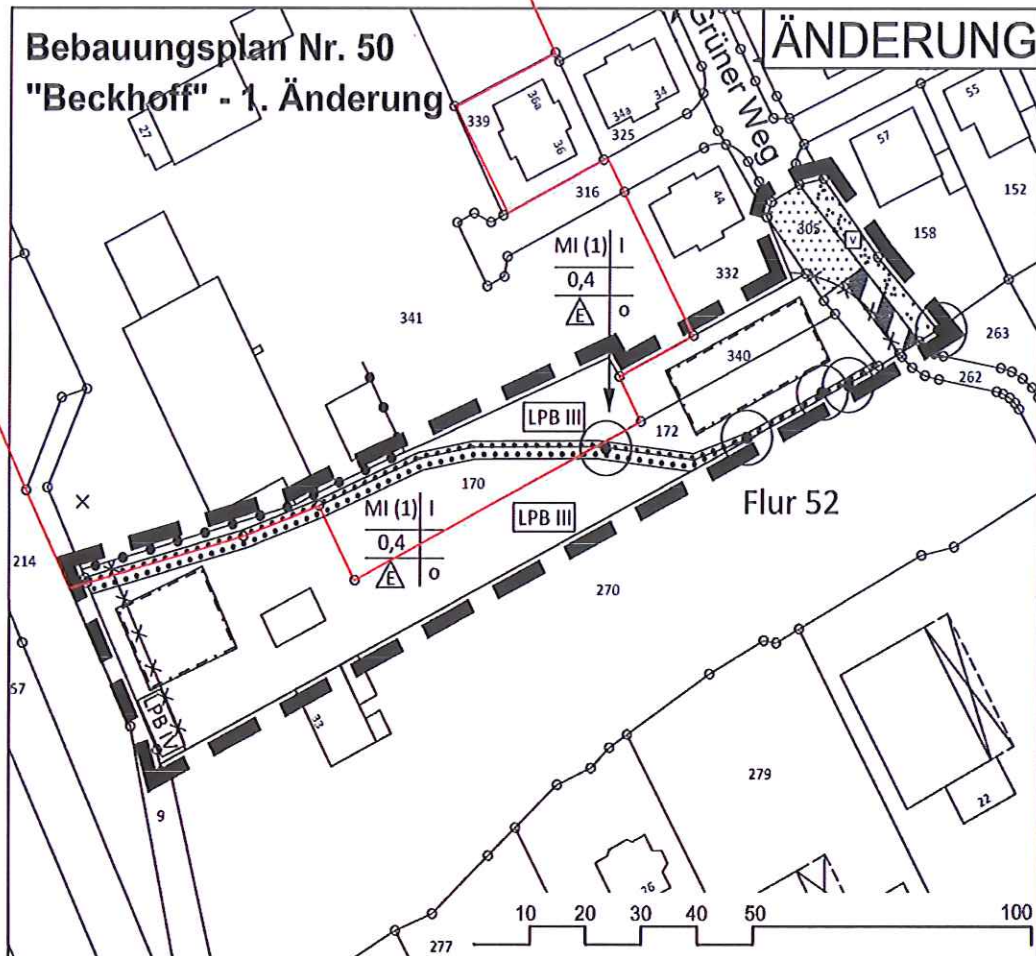
Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 50 „Beckhoff“ mit Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens (rot)

Der süd-östliche Teilbereich des vorliegend geplanten Geltungsbereiches VBB Nr. 94 wird zudem überlagert von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Beckhoff“.

Die Flächenüberlagerung betrifft das Flurstück 170 sowie einen schmalen, südwestlich gelegenen Streifen des Flurstücks 341.

Neben der Ausweisung als Mischgebiet für diese Flächen beinhaltet die bestehende 1. Änderung eine Festsetzung mit Bindungen und zum Erhalt von Bepflanzungen entlang eines bestehenden, nicht klassifizierten Grabens geringer Tiefe, der Entwässerungsfunktionen für die südlich an den geplanten Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 172 und 270 übernimmt.

Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 50 „Beckhoff“ – 1. Änderung mit Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens (rot)



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI(1) Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUGRENZEN

O offene Bauweise
E Nur Einzelgebäude zulässig
--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Streßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad-/Fußweg
Verkehrsgrün

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT, PFLANZ- U. ERHALTUNGSgebOTE

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltungsgebot für Einzelbäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

LPB III,IV Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB III, IV (sh. textl. Festsetzung)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flurgrenze
123 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Auf Flächennutzungsplanebene ist das Gebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt und durch die westlich liegenden Bahnanlagen von dem dann anschließenden Gewerbegebiet getrennt. Im westlichen Randbereich liegt ein schmaler Streifen 'Flächen für Bahnanlagen' innerhalb des geplanten Geltungsbereiches.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche weist der Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen aus.

Eine breite öffentliche Grünfläche schließt sich südlich des Plangebiets an und sichert hier eine Pufferzone zu weiter südlich liegenden gewerblichen Bauflächen.

Das geplante Vorhaben mit einer Teilausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfordert eine Flächennutzungsplan-Änderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Für die geplante Nutzungsänderung der dargestellten 'Fläche für Bahnanlagen' in 'gemischte Baufläche' ist zudem ein Antrag beim Eisenbahnbundesamt gestellt.

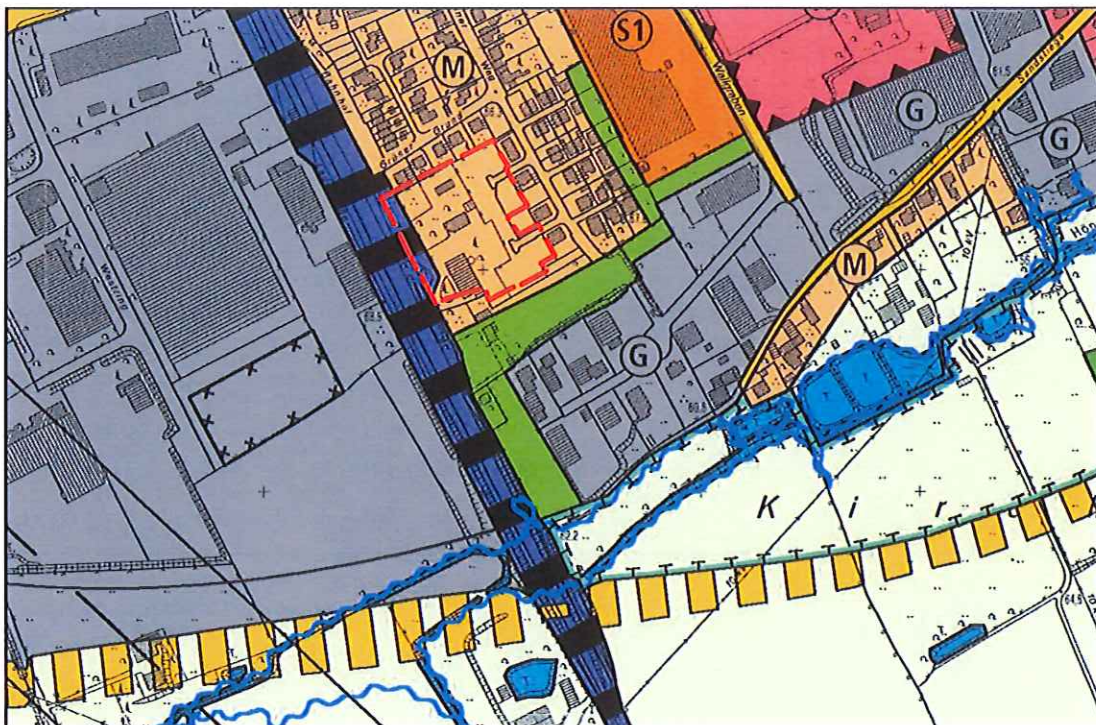


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Nordwalde

Im Regionalplan Münsterland ist das geplante Gebiet in der Gemeinde Nordwalde als 'Allgemeine Siedlungsbereiche' dargestellt.

Nach Grundsatz 8.2 des Regionalplans soll die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2-8 und § 10 BauNVO sich grundsätzlich innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen.

Zugleich sollen gemäß Grundsatz 8.3 in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnah Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind. Widersprüche zu den Zielen des Regionalplanes Münsterland bestehen damit nicht.

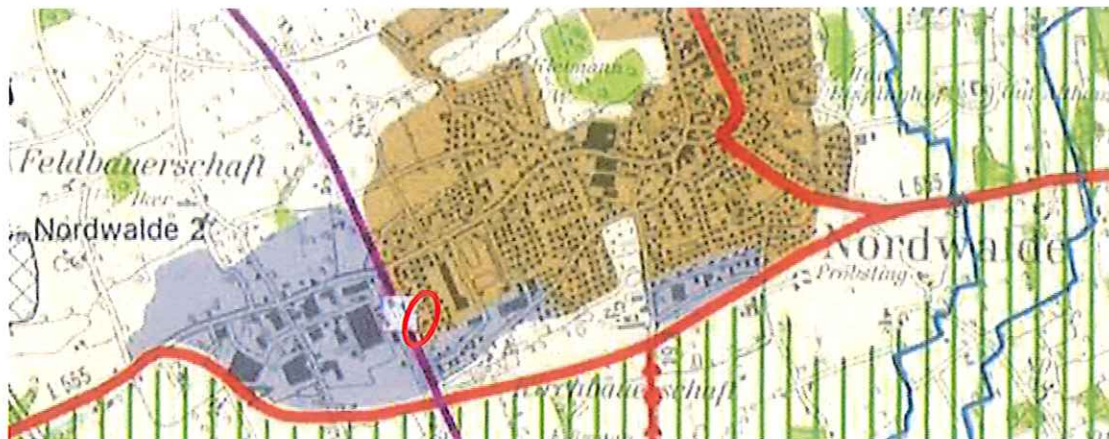


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Münsterland (Blatt 7)

1.4. Geplantes Verfahren

Es ist geplant, ein reguläres Verfahren gemäß §§ 2,3 und 4 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses zweistufigen Beteiligungsverfahrens sind der Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Eingriff/Ausgleichsbilanzierung sowie die Artenschutzuntersuchung zu erarbeiten.

Das Bauleitplanverfahren ist im Hinblick auf die umgebenden gewerblichen Nutzungen durch eine lärmtechnische Untersuchung zu untersetzen, ebenso ist zur Sicherung der Verkehrsabwicklung eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt worden.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Bestand

2.1. Lage im Gemeindegebiet, Bestandssituation auf dem Grundstück

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Teil der Gemeinde Nordwalde, randlich zu den westlich der Bahnlinie Münster-Enschede anschließenden Gewerbe- und Industriegebieten.

Das nächste Umfeld östlich der Bahn ist geprägt durch Wohnnutzung – bis zur Haupteinfahrtsstraße 'Bahnhofstraße' im Norden sowie östlich der Vorhabenfläche liegen Einfamilien- und Doppelhäuser mit Gartengrundstücken an, die Richtung Bahnhofstraße mit Gewerbe durchsetzt sind.

Südlich der Vorhabenfläche befinden sich ebenfalls Gewerbeflächen, die durch Grünzonen von der Wohnnutzung getrennt sind.

Die umliegenden Gewerbeflächen sind u. a. genutzt durch Verkehrs- und Logistikbetriebe, Betrieben zur Herstellung von Chemie- und Gesundheitsartikeln - die Lärmsituation ist insofern im Rahmen des Verfahrens zu prüfen.

Das Grundstück selbst stellt sich derzeit als weitgehend unbebaute Wiesenfläche dar, die mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen wie Gärtenhäusern, Hühnerstall und einer größeren Lagerhalle bestanden ist. An der westlichen Grenze des Plangebietes stocken mehrere jüngere Einzelbäume. Zentral stehen zwei alte Rotbuchen

3. Planung

3.1. Vorhabenbeschreibung

Das im Vorfeld zu vorliegendem Bauleitplanverfahren abgestimmte städtebauliche Konzept (Lecke Architekten) sieht in Fortführung der östlich der Bahn anliegenden Wohnnutzungen eine Doppelhausbebauung vor, die sich jeweils parallel zu den beiden vorhandenen Stichstraßen entwickelt.

Diese Stichstraßen werden im westlichen Grundstücksteil über eine Querspange verbunden und erschließen damit die geplante Mischnutzung parallel zur Bahnlinie.

Für das neue Quartier sind im wohngepägten östlichen Bereich insgesamt 15 Doppelhäuser geplant, das mischgenutzte Gebiet parallel zur Bahn entwickelt sich aus drei versetzt zueinander angeordneten Mehrfamilienhäusern und bietet damit Lärmschutz zu Bahnlinie und Gewerbe.

Die Doppelhäuser sind über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zweigeschossige Staffelhäuser mit Südausrichtung der Dachterrassen fixiert, die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls mit (einem „dritten“) Staffelgeschoss in Ost-Westausrichtung entwickelt. Die vorgesehene Dachform für das gesamte Plangebiet ist das Flachdach.

Private Stellplätze sind durch Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Doppelhäuser gesichert, für die Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen vorgesehen.

Ortstypische Gartengrundstücke sichern einen durchgrünten Quartierscharakter bei gleichzeitiger Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Bodennutzung.

Dem Klimakonzept Nordwalde wird mit einem energetisch nachhaltigen Versorgungskonzept durch Solarenergie und Erdwärme (Sole-Wärmepumpen) entsprochen. Die Nutzung von Industrieabwärme aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet wird derzeit als alternatives Wärmeangebot, auch hinsichtlich der Förderfähigkeit, geprüft.

Die weiter geplanten Begrünungen von Dachflächen sowie Festsetzungen zur Gestaltung privater Gartenflächen sorgen zudem für Wasser- und Bodenschutz.

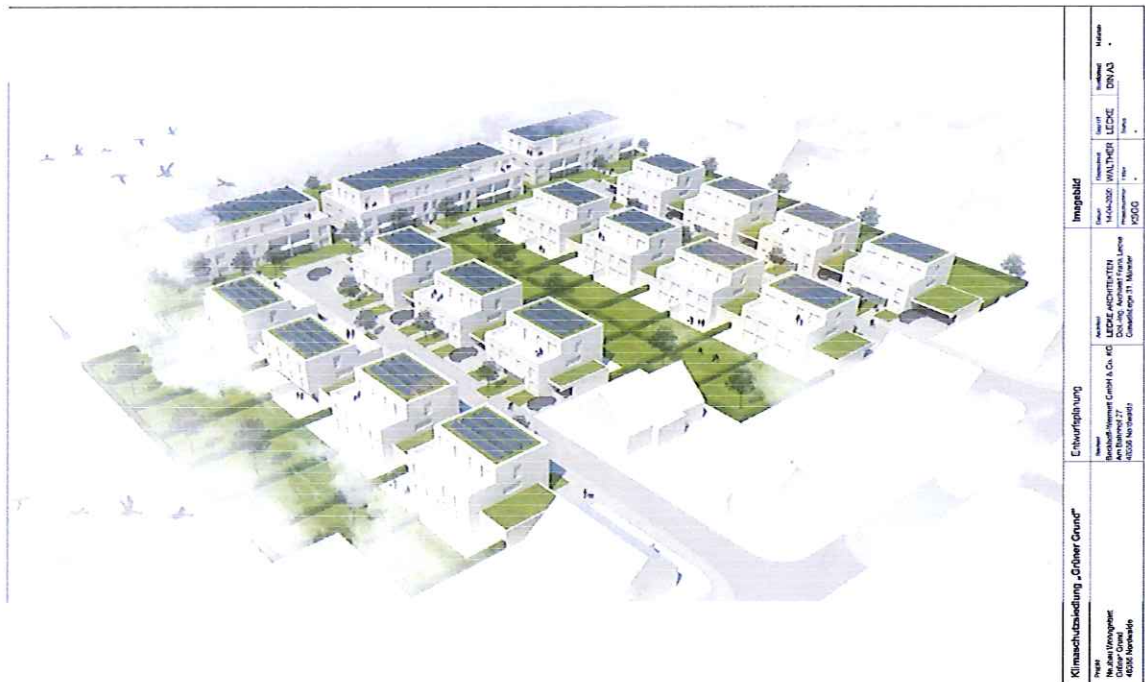
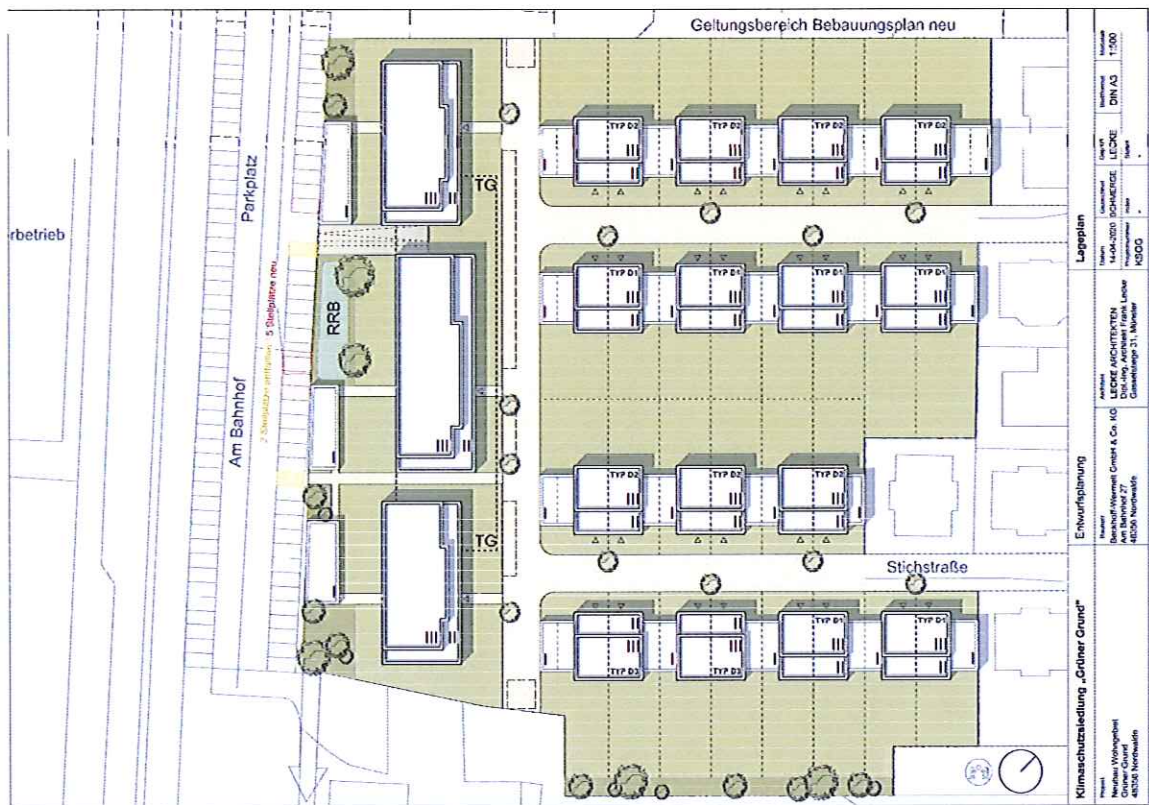


Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Lecke Architekten, Stand 14.04.2020



3.2. Ausweisungen des Bebauungsplans

Über nachfolgende Festsetzungen ist das Bauvorhaben baurechtlich abzusichern:

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation (s.a. Pkt. 1.2) ist die Flächenentwicklung schwerpunktmäßig auf Wohnnutzung ausgerichtet.

Der östliche durch Doppelhäuser zu entwickelnde Grundstücksteil ist daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht mit dem hierüber möglichen Nutzungsspektrum der nördlich und östlich anschließenden Bestandsbebauung.

Nach Westen zur Bahnlinie hin entwickelt sich mit den anliegenden gewerblichen Nutzungen und der bestehenden Infrastruktur eine städtebauliche Gemengelage, der planerisch durch eine Nutzungsgliederung des Bebauungsplans entsprochen werden muß.

In einem rund 33,00 m breiten Streifen parallel zur Bahnlinie ist daher ein Urbanes Gebiet festgesetzt, das mit der Möglichkeit gewerblicher Ansiedlung zum Einen die lärmtechnische Bestandsituation berücksichtigt und zum Anderen - unter Beachtung des erforderlichen Lärmschutzes - die nachgefragte Wohnnutzung zulässt.

Da es sich grundsätzlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind damit gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet.

Um vorliegendes Planwerk in der weiteren Umsetzung jedoch handhabbar zu gestalten, ist diese Festsetzung durch Beschreibung der geplanten Hauptnutzungen ergänzt:

Als Hauptnutzung sind im allgemeinen Wohngebiet maximal 15 Doppelhäuser mit insgesamt maximal 30 Wohneinheiten zulässig.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind maximal 3 Mehrfamilienhäuser mit maximal 28 Wohneinheiten zulässig.

Im Urbanen Gebiet 1 -MU 1- sind dabei ausschließlich Nutzungen nach § 6a (2) Nr. 1 BauNVO - Wohngebäude - zulässig.

In der Erdgeschoß-Zone des Urbanen Gebiets 2 - MU 2 - sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die dem allgemein zulässigen Spektrum nach § 6a BauNVO Absatz 2, Nr. 2 – 5 entsprechen:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die darüberliegenden Geschosse sind für Wohnungen vorgesehen.

Die nach § 6a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Urbanen Gebiet (MU) unzulässig.

Hierüber ist für die gewerblichen Nutzungen ein Spektrum fixiert, das gegenüber den geplanten Wohnlagen als verträglich zu bewerten ist – Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6a Absatz 3 sind daher ausgeschlossen.

Bezüglich der zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, zum Schutz der Zentrumsentwicklung Nordwaldes und unter Berücksichtigung des damit einhergehenden Einzelhandelskonzeptes, unzulässig.

Bezüglich des § 13 BauNVO und damit verbundener freiberuflicher Tätigkeiten sind für das gesamte Baugebiet Räume zulässig.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung ist für das Allgemeine Wohngebiet die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die rund 260 m² großen Grundstücke für eine Doppelhaushälfte ermöglichen damit rund 100 m² Grundfläche der Hauptanlage, also der Doppelhaushälfte.

Diese mögliche Grundfläche wird durch den Baukörper von rund 70 m² und der zugehörigen Terrasse von 21 m² weitgehend ausgeschöpft.

Für das Standardgrundstück sind weitere 70 m² Versiegelung durch die nach §19 (4) BauNVO zulässigen Nebenanlagen vorgesehen (Haus-Zuwegung, Zufahrt / Garage).

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von 50% der Grundfläche durch Nebenanlagen (=50 m²) ist damit überschritten.

Vor dem Hintergrund des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die zulässige Versiegelung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO damit absolut und je Grundstück fixiert.

Im WA sind für die westlich gelegenen Eckgrundstücke Nr. 8,16, 22 und 30 jeweils maximal 125m² Versiegelung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO zulässig.

Für das nord-östlich gelegene Grundstück Nr. 1 sind maximal 150m² Versiegelung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO zulässig.

Für die östlich gelegenen Grundstücke Nr. 9 und 23 sind jeweils maximal 105m² Versiegelung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO zulässig.

Für die übrigen Grundstücke des WA sind jeweils maximal 70 m² Versiegelung durch Anlagen nach §19 (4) BauNVO zulässig.

Es ergibt sich eine zulässige Versiegelung nach §19(4) BauNVO von 2.470 m².

Die über den VBB geplanten Versiegelungsmöglichkeiten entsprechen einer Gesamtversiegelung der WA-Flächen von 0,61 gegenüber der sonst regulären Versiegelung für diesen Gebietstypus von 0,6 (= 0,4 GRZ plus 0,2 nach § 19 (4) BauNVO) und ist insofern als gebietsverträglich zu bewerten.

Für das Urbane Gebiet ist bei einer Flächengröße von 3.760 m² bei vorliegendem städtebaulichen Konzept in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet ebenfalls eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 erreicht und festgesetzt.

Die drei geplanten Mehrfamilienhäuser umfassen Grundflächen von rund 375 m² (Haus Nord), 650 m² (Mittelhaus) und 330 m² (Haus Süd).

Die damit mögliche Versiegelung nach §19 (4) BauNVO von rund 750 m² reicht für die erforderlichen Nebenanlagen, Stellflächen und Wege sowie der vorgesehenen Tiefgarage mit unterbauter Grundfläche nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO nicht aus.

Mit einem geringfügigen Sicherheitszuschlag von rund 30m² ist daher für das Urbane Gebiet die Überschreitung durch diese Anlagen ebenfalls absolut festgesetzt mit 900 m²

Die Gesamtversiegelung im Urbanen Gebiet entspricht damit 2.404 m² = 0,64 der anrechenbaren Grundstücksfläche, was in Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung als städtebaulich verträglich zu bewerten ist.

Die gesamte Bebauung ist mit maximal zwei Vollgeschossen konzipiert, die geplanten Staffelgeschosse gelten dabei - gemäß Landesbauordnung NW - bei einer Grundfläche < ¼ des darunterliegenden Vollgeschosses nicht als Vollgeschoss. Sämtliche Geschosse sind zur Sicherung des Lärmschutzes zwingend festgesetzt, gleichzeitig wird durch die so mögliche Typisierung das kostensparende Bauen gefördert.

Die Gebäudehöhe ist im Allgemeinen Wohngebiet WA über Festsetzung einer maximalen Attikahöhe von 9,50 m für das Staffelgeschoß fixiert und lässt dabei in der weiteren Ausführung geringfügigen Spielraum gegenüber der derzeit konkret geplanten Höhe von 9,00 m – Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die jeweils geplante Höhe des grundstücksangrenzenden Erschließungsabschnitts, s. Planeintrag.

Für das geplante Urbane Gebiet MU und die dortigen Mehrfamilienhäuser ist - auch in Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen - eine maximale Traufhöhe von 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt und damit ebenfalls ein geringfügiger Spielraum gegenüber der konkreten Gebäudeplanung gesichert.

3.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Gebiet über Baugrenzen definiert. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist darüber eine maximale Baukörpertiefe von 12,00 m festgesetzt und eine jeweils straßennahe Anordnung der Baukörper mit großzügigen zusammenhängenden Gartengrundstücken gesichert.

Um, im Sinne der Vorhabenbezogenheit, dieses planerische Konzept zu sichern, sind die zu den Hauptanlagen zählenden Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die allein durch die Doppelgaragen getrennten „dritten“ Staffelgeschosse unterschreiten die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Um das geplante städtebauliche Konzept umzusetzen, sind daher in diesen Bereichen Baulinien festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse sind über die Hauptausrichtung der Fenster zu den Nord- und Südseiten dennoch gewahrt.

Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets sind die drei nach derzeitigem Planstand versetzt zueinander geplanten Mehrfamilienhäuser durch ein parallel zur Erschließungsstraße angeordnetes Baufenster definiert. Um die lärmabschirmende Wirkung gegenüber der Bahnlinie und dem dann anliegenden Gewerbe zu sichern, ist für das Baufenster des Urbanen Gebiets die abweichende Bauweise mit Mindestlängen der Baukörper von 20,00 m bis maximal 45,00 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Doppelhäuser planerisch fixiert.

3.2.4. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Quartiers ist durch Verlängerung der beiden bestehenden Stichstraßen des Grünen Wegs und einer verbindenden Querspange im westlichen Teilbereich gesichert.

Die Flächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt und dementsprechend in der weiteren Ausführungsplanung durch öffentliche Stellplätze und Baumscheiben verkehrsberuhigt zu gestalten. Um hier Begegnungsverkehr und die Durchfahrt von Rettungs- und Müllfahrzeugen zu gewährleisten, wird in Fortführung des Bestands die Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt.

Für sämtliche öffentliche Verkehrsflächen ist die notwendige Straßenbeleuchtung im Querschnitt nachzuweisen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Doppelhäuser durch zwischengesetzte Doppelgaragen verbunden und so ein zusammenhängend gestaltetes urban geprägtes Wohnquartier geschaffen. Der geplante Abstand der Garagen zur Straße von 5,00 m ermöglicht dabei einen zweiten offenen Stellplatz in der Garagenzufahrt. Pro Wohneinheit im Allgemeinen Wohngebiet sind zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei der zweite Platz in der Garagenzufahrt und damit als 'abhängiger Stellplatz' zulässig ist.

Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Tiefgarage geplant, die den Stellplatzbedarf für die 28 geplanten Wohneinheiten erfüllt.

Für die erforderlichen öffentlichen Besucherstellplätze sind rund 10% der geplanten Wohneinheiten und damit rund 6 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen.

Laut Straßenplanung sind 13 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Nord-Süd-Querspange vorgeschlagen – die überzähligen 7 Stellplätze können damit den Mehrfamilienhäusern für Sonderbedarfe zugeordnet werden.

Flächen für Nebenanlagen u.a. für überdachte Fahrradstellplätze sind im Bereich des MU zur Straße 'Am Bahnhof' hin festgesetzt und schirmen hier, neben den Pflanzgeboten, zur Bahnstrecke ab.

Ladestationen zur Unterstützung der Elektromobilität sind in den Tiefgaragen vorgesehen.

Im Zuge des Verfahrens ist die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes über den Grünen Weg und die Bahnhofstraße nachgewiesen – aufgrund der geplanten Nutzungen und Anzahl der Wohneinheiten sind besondere planerische Maßnahmen zum Anschluss des Quartiers an das Umfeld sowohl im Norden als auch westlich im Bereich der Straße Am Bahnhof nicht erforderlich¹.

¹ Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 94 „Klimaschutzsiedlung Grüner Weg“, Nordwalde, nts Ingenieurgesellschaft mbH, 28.02.2020

3.2.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen den Mehrfamilienhäusern ist eine 2,00 m breite Wegeverbindung zur Straße `Am Bahnhof` als Gehrecht festgesetzt und so die fußläufige Vernetzung mit dem Umfeld gesichert.

Zudem ist nordwestlich ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe eingerichtet – die derzeitige Planung sieht vor, Industrieabwärme aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet als zusätzliche Wärmeversorgung in das Gebiet zu führen, der Übergabepunkt in die Gebäude ist an dieser Stelle vorgesehen.

3.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und für die Bepflanzung heimische Gehölze zu verwenden. Zum Schutz von Boden und Pflanzen sind Steingärten unzulässig.

Flächen mit Pflanzbindungen (P1) sind zu den angrenzenden öffentlichen Flächen vorgesehen – im Urbanen Gebiet ist eine 4,00 – 9,00 m breite Abpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Parkplätzen des Bahnhofsgeländes vorgesehen und fasst damit die Gartenflächen der Mehrfamilienhäuser zum Bahnhofsbereich hin ein. Wegeverbindungen und Flächen für Nebenanlagen sind in der Ausweisung des Pflanzgebotes berücksichtigt.

Eine weitere Pflanzbindung (P1) und damit Einfassung der Grundstücke zum öffentlichen Raum hin ist im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets vorgeschlagen.

Die Fläche wird hier ergänzt durch den Bereich `Graben`:

die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Beckhoff“ festgesetzte Fläche zum Erhalt mit Entwässerungsfunktion für die südlich angrenzenden Flurstücke 172 und 270 wird an die Geltungsbereichsgrenze verlegt und entsprechend bislang bestehender Regelungen zu 0,75m innerhalb des jetzigen Geltungsbereichs und 0,75m außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Gesamtbreite des Grabens beträgt entsprechend 1,50m.

Die Realisierung der Entwässerungsfunktion und Verlegung des Grabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Für den `Graben` ist eine Wiesenansaat mit Regiosaatgut vorgesehen, die Umsetzung des Grabens bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz als `bedingt naturfern` angestrebt.

Für die weiteren mit rund 260 m² vergleichsweise kleineren Grundstücke wird von Pflanzbindungsflächen abgesehen.

Im Zuge der Verkehrsflächenausweisung ist zudem die Pflanzung von 16 Straßenbäumen planerisch fixiert, zudem sind sämtliche Garagendächer sowie die Dachflächen der obersten Staffelgeschosse zu begrünen.

Die Pflanzgebote sind als Teil der erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anzurechnen.

Für die festgesetzte Lärmschutzwand ist zu den außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Nachbargrundstücken eine vollflächige Begrünung festgesetzt.

Im Ergebnis der Gesamtbilanzierung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 19.140 Wertpunkten, die Bilanzierung erfolgt gemäß der `Numerischen Bewertung von Biotptypen für die Bauleitplanung in NRW', Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz in NRW.

Das genannte Defizit ist über gebietsexterne Maßnahmen auszugleichen:

In Abstimmung mit der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt kann das Defizit von 19140 Wertpunkten vollständig auf einer Fläche in der Gemarkung Laer (Fl. 17, Flst. 150 tlw.) ausgeglichen werden.

Hier wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Acker in Laubwald mit einem breiten Waldrand umgewandelt (Erstaufforstung). Zum Waldrand angrenzend wird ein breiter Saumstreifen angelegt.

Zudem werden die beiden angrenzenden Fließgewässer ökologisch aufgewertet, Röhricht, eine Streuobstwiese zur Hofffläche hin und zwei Kleingewässer angelegt.

16.738 der angefragten Werteinheiten werden den Biotopen außerhalb der Erstaufforstung zugeordnet. Die restlichen angefragten 2.402 Werteinheiten werden dem Waldrand zugeordnet, um den Gehölzbedarf abzudecken.

Mit Zahlung des Ablösebetrages sind alle Verpflichtungen gegenüber der Naturschutzstiftung für den Vorhabenträger vollständig und endgültig abgegolten. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen umfasst neben der Bereitstellung der Flächen alle Herrichtungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, sowie alle dauerhaften Verpflichtungen zur Gewährleistung der Kompensationsziele.

3.2.7. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – Örtliche Bauvorschriften

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

Der diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulich-hochbauliche Entwurf wird über den parallel abzuschließenden Durchführungsvertrag gebunden, siehe hierzu auch die textl. Festsetzung Nr. 1.1.

Obengenannte Festsetzung zur Gestaltung der Doppelhäuser fixiert auch auf Ebene des Bebauungsplans das Ziel einer einheitlichen Quartiersentwicklung.

Entlang der gebäudeerschliessenden Verkehrswege mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind Einfriedungen nur als Hecken in einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig.

Entlang der weiteren verkehrsflächenzugewandten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung nur Hecken zulässig. Die Hecken können durch innenliegende Maschendrahtzäune ergänzt werden.

Die Festsetzung sichert einen grünteprägtten Straßenraum mit einheitlichen Einfriedungen.

3.2.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Niederschlagsentwässerung

Ein Regenwasserkanalsystem ist in der Gemeinde vorhanden, Anschlussmöglichkeiten bestehen jeweils am Ende der beiden bestehenden Stichstraßen.

Der Generalentwässerungsplan der Gemeinde zeigt für den Punkt Grüner Weg/Bahnhofstraße eine Engstelle in der Wasserhaltung.

Das derzeitige Regenentwässerungskonzept für das Plangebiet² sieht daher vor, den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets in Richtung Bahnhofstraße zu entwässern und für den Bereich des Urbanen Gebiets den schon bestehenden Anschluss in der Straße `Am Bahnhof` zu nutzen.

Der hydraulische Nachweis für den Anschluss `Am Bahnhof` hat ergeben, dass für das 100jährige Regenereignis ein Überstauvolumen von rund 23 m³ vorzuhalten ist. Dem Konzept einer Klimaschutzsiedlung entsprechend, wird dies naturnah über eine rund 116 m² große Mulde mit einer Tiefe von 0,30m vorgehalten. Platziert wird die Mulde an der westlichen Plangebietsgrenze vor dem mittleren Mehrfamilienhaus im Urbanen Gebiet.

Das Stauvolumen umfasst die Regenentwässerung aller drei geplanten Häuser, sollten hier zukünftig Grundstücke ausgeteilt werden, ist die Entwässerung grundbuchrechtlich zu regeln.

Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Fläche von 160m² zur Regelung des Wasserabflusses enthält, zur Sicherung der Abflusswirkung, auch einen umlaufenden Grünstreifen. Für die gesamte Fläche wird eine Rasenansaat empfohlen. Die Fläche verbleibt in Privateigentum.

Für die Entwässerung des östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiets ist als Grundlage des Entwässerungskonzepts ebenfalls das 100 jährliche Regenereignis anzusetzen.

Im Ergebnis ist auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, Flst. 323, 324, 325 ausserhalb des Geltungsbereiches, eine Retentionsfläche von 290m² (mit umlaufendem Grünstreifen) herzustellen.

Die Fläche staut im Fall des Starkregenereignisses den abflusswirksamen, südlichen Bauabschnitt des geplanten Allgemeinen Wohngebiets als auch die gegenüberliegende Fläche östlich des Grünen Wegs ein. Von hier ist der Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen.

Der nördliche Bauabschnitt des geplanten Allgemeinen Wohngebiets kann aufgrund der Höhenlage nicht an die Retentionsfläche angebunden werden und wird direkt an die Bestandskanalisation angeschlossen.

Aus diesem Grund ist die östlich des Grünen Wegs gelegene Fläche als Äquivalent eingerechnet und so die Überlastung des vorhandenen Netzes ausgeschlossen.

Im beauftragten Baugrundgutachten³ wurde mittels Rammkernsondierungen und Bodenbeprobungen ein Versickerungswert von 10⁻⁹ bis 10⁻⁸ m/s ermittelt, die Böden sind damit nicht versickerungsfähig. Das Niederschlagswasser der Privatflächen ist damit mit über das Regenwasserkanalsystem zu entsorgen.

Generell sind auf den Privatgrundstücken, mit dem Ziel einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung und –nutzung, Regenwasserzisternen vorgesehen. Da die Nutzung und entsprechend das Speichervolumen variabel sind, wurden diese Kapazitäten –auf der sicheren Seite liegend- bei der Dimensionierung der Regenrückhalteflächen nicht berücksichtigt.

² Niederschlagsentwässerungskonzept VBB Nr. 94, Nordwalde, nts Ingenieurgesellschaft mbH

³ ConTerra GmbH
Geotechnischer Untersuchungsbericht Klimaschutzsiedlung `Grüner Grund` in Nordwalde,
07.November 2019

3.2.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine Überprüfung der Lärmsituation in Bezug auf das umliegende Gewerbe durchgeführt⁴

Im Ergebnis sind an der Westseite der Vorhabenfläche die Richtwerte nach TA-Lärm für das Urbane Gebiet mit 56 – 58 dB(A) tags sicher eingehalten (*Richtwerte MU: 63 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts*). Der hier geplante Riegel aus drei Mehrfamilienhäusern übernimmt zugleich lärmabschirmende Funktionen gegenüber dem östlich angrenzenden Wohngebiet. Mit Werten von 44 bis 55 dBA sind hier überwiegend ohne weitere Maßnahmen die Richtwerte tags nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete gesichert (*Richtwert WA: 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts*).

Lediglich an der Südwestseite, im Bereich ohne Abschirmung durch das MU, sind lärmschützende Maßnahmen für das WA vorzusehen.

Eine im Abstand von 0,75m entlang der Grundstücksgrenze verlaufende Lärmschutzwand von 2,5m Höhe schützt hier das Erdgeschoss des südwestlichsten Doppelhauses, im Ober- und Staffelgeschoss sind dementsprechend nicht offenbare Fenster in den gekennzeichneten Fassadenabschnitten vorzusehen.

Für das Staffelgeschoss gilt diese Maßnahme auch für das östlich benachbarte Doppelhaus sowie für das nördlichste entlang der Querspange geplante Doppelhaus, vergl. Eintrag in der Planzeichnung. Die geplante Lärmschutzwand muss zur Sicherung ausreichenden Lärmschutzes über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche aufweisen. Unter Wahrung der durch die 1. Änderung gebotenen Entwässerungsfunktionen und im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung verläuft die Lärmschutzwand in einem Abstand von 0,75m entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Beeinträchtigungen der außerhalb des Geltungsbereiches hier anliegenden Nachbargrundstücke sind durch die Festsetzung nicht zu erwarten:

Die Wand liegt nördlich der Nachbargrundstücke, Schattenwurf ist daher ausgeschlossen. Der Abstand des hier platzierten Baufeldes zur geplanten Lärmschutzwand beträgt rund 6,30m, gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sind damit entsprechend Bauordnung NRW gewahrt.

Beabsichtigt ist, die Wand im Sinne einer Einfriedung großzügig zu begrünen.

Die beschriebenen Maßnahmen berücksichtigen den einwirkenden Gewerbelärm südlich der Vorhabenfläche und westlich der Bahnstrecke.

Zudem wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet untersucht.

Berücksichtigt wurden die Prognosedaten für 2025 der westlich verlaufenden Bahnstrecke Münster – Enschede sowie der Fahrzeugverkehr auf dem P+R Parkplatz am Bahnhof.

Zur Sicherung eines angemessenen Lärmschutzes gelten hier die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55 dBA tags und 45 dba nachts für das Allgemeine Wohngebiet sowie 63 dbA tags und 50 dbA nachts für das Urbane Gebiet.

⁴ Wenker & Gesing GmbH Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 'Beckhoff' der Gemeinde Nordwalde, Januar 2019

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 – 59 dBA im Allgemeinen Wohngebiet und 66 – 67 dBA im Urbanen Gebiet erfordern festzusetzende Lärmpegelbereiche von II für das WA und IV für das MU und sichern damit die Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäude-Außenhaut. Der Lärmpegelbereich II ist dabei im Allgemeinen schon über die Anforderungen nach Wärmeschutzverordnung gesichert.

Zudem zeigen die Berechnungen, dass die verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen den für gesunden Nachtschlaf geltenden Orientierungswert von 45 dba zum Teil überschreiten. Für diese Fassaden sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen oder zum Schlafen dienende Räume auf der lärmabgewandten Fassade anzuordnen.

Zur Sicherung des Lärmschutzes ist eine Regelung zur Realisierung der Bauabschnitte nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Errichtung der Gebäude im WA erst nach Umsetzung des MU-Gebietes erfolgen kann.

3.3. Auswirkungen auf natürliche und anthropogene Schutzgüter

3.3.1. Schutzgutbetrachtung

Die Auswirkungen der Baumaßnahme auf natürliche und anthropogene Schutzgüter werden in der begleitenden Umweltprüfung sowie der landschaftspflegerischen Begleitplanung und des Artenschutzfachbeitrages geprüft⁵.

Nachhaltige Auswirkungen auf die anthropogenen Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter konnten nicht festgestellt werden.

Bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Vorhabenentwicklung eine lärmtechnische Untersuchung erstellt worden⁶. Die hier ermittelten Maßnahmen sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Das geplante Vorhaben liegt in Nähe der Bahnstrecke Münster - Enschede Das Plangebiet befindet sich in 12m Entfernung zur DB Grundstücksgrenze. Um den Bahnbetrieb durch die heranrückende Bebauung nicht zu beeinträchtigen, sind nachfolgende Hinweise im weiteren Verfahren, ggf. auf Ebene der Bauantragsunterlagen zu beachten:

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

⁵ NTS GmbH: *Bebauungsplan Nr. 94 'Klimaschutzsiedlung Grüner Weg', Gemeinde Nordwalde - Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzuntersuchung*

⁶ *Wenker & Gesing GmbH Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 'Beckhoff' der Gemeinde Nordwalde, Januar 2019*

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Die Auflage ist im Rahmen der anstehenden Bauanträge zu beachten.

Die geplanten Solaranlagen auf den Dächern der Wohnhäuser sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Auflage ist im Rahmen der anstehenden Bauanträge zu beachten.

Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht an, Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten

Der Umgang mit während der Bautätigkeit eventuell aufzufindenden Boden- und Baudenkmalern sind über die entsprechenden Denkmalschutzgesetze geregelt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Umfeld des Vorhabens ist durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen geprägt, Eingriffe in das Schutzgut Landschaft sind durch das Vorhaben daher nicht zu erwarten.

Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes gestalten den Übergang zum öffentlichen Raum.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet, Niederschlagswässer werden soweit möglich zur Versickerung gebracht, besondere Schutzausweisungen oder Empfindlichkeiten des Grundwassers bestehen nicht.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine bislang nicht entwickelte Fläche des Innenbereichs mit umliegender gewerblich und wohngenutzter Bebauung, durch das geplante Vorhaben wird keine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft vorbereitet.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden lassen sich nicht vermeiden, ohne das Planungsziel in Frage zu stellen. Die entstehenden Neuversiegelungen werden bilanziert und durch entsprechend zu ermittelnde Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung von Boden, die Auswirkungen auf das Schutzgut werden daher als unerheblich eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf Flächennutzungsplanebene bereits als Baufläche dargestellt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Nordwalde baurechtlich erschlossen.

Die Fläche liegt zudem, im Sinne nachhaltiger Siedlungsentwicklung, innerhalb voll erschlossener Siedlungsbereiche.

Bezüglich der baurechtlichen Bilanz wird durch Umsetzung des Vorhabens in das Schutzgut Fläche nicht eingegriffen.

Bezüglich des Schutzguts Tiere und Pflanzen / Biotoptypen wird mit der Planung ebenfalls ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der durch den Verursacher auszugleichen ist.

Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände sind von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden (siehe Kapitel 3.3.2). Bei Einhaltung der Maßnahmen wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorbereitet. Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind daher nicht zu erwarten.

3.3.2. Artenschutzuntersuchung

Von den potentiell 27 vorkommenden planungsrelevanten Tierarten des Fachinformationssystems LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz), Messtischblatt 3910 (Quadrant 2), konnte für 25 Arten aufgrund der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und Habitatausstattung eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Prüfung wurde erforderlich für den Girlitz und den Bluthänfling

Um die Verbotstatbestände "Tötung" (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), "Störung" (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und "Fortpflanzungs- und Ruhestätten" (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Hinweise zu beachten:

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten, die Baufeldfreimachung sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.

Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn 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 Fachgutachter bzw. der Fachgutachterin und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden ist. Das Begehungsergebnis ist dazu unverzüglich der UNB vorzulegen.

Fazit

Es kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme S 1 die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Satz 1- 3 hinsichtlich europäischer Vogelarten ausgeschlossen werden.

3.3.3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft ist nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff BNatSchG) auszugleichen. Die Bewertung der Bestandssituation ist dem Umweltbericht zu entnehmen (S.12, Tab. 3).

Im Ergebnis sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs umzusetzen: Innergebietlich:

- Umsetzung von Flächen mit Pflanzbindung
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Umsetzung von extensiver Dachbegrünung
- Landschaftsgärtnerische Gestaltung der Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 19.140 Wertpunkten, die Ermittlung erfolgt gemäß der 'Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW', Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz in NRW.

In Abstimmung mit der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt kann das Defizit vollständig auf einer Fläche in der Gemarkung Laer (Fl. 17, Flst. 150 tlw.) ausgeglichen werden.

Hier wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Acker in Laubwald mit einem breiten Waldrand umgewandelt (Erstaufforstung). Zum Waldrand angrenzend wird ein breiter Saumstreifen angelegt.

Zudem werden die beiden angrenzenden Fließgewässer ökologisch aufgewertet, Röhricht, eine Streuobstwiese zur Hoffläche hin und zwei Kleingewässer angelegt.

16.738 der angefragten Werteinheiten werden den Biotopen außerhalb der Erstaufforstung zugeordnet. Die restlichen angefragten 2.402 Werteinheiten werden dem Waldrand zugeordnet, um den Gehölzbedarf abzudecken.

Mit Zahlung des Ablösebetrages sind alle Verpflichtungen gegenüber der Naturschutzstiftung für den Vorhabenträger vollständig und endgültig abgegolten. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen umfasst neben der Bereitstellung der Flächen alle Herrichtungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, sowie alle dauerhaften Verpflichtungen zur Gewährleistung der Kompensationsziele.

3.4. Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung

3.4.1. Altlasten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordwalde weist keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des B-Plans oder im näheren Umfeld aus.

Weitere Informationen sind im Ergebnis der anstehenden Beteiligungen zu erwarten.

3.4.2. Bodendenkmale

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordwalde weist keine Bodendenkmale im Geltungsbereich des B-Plans oder im näheren Umfeld aus.

Das Auffinden kulturgeschichtlicher und paläontologischer Bodenfunde ist jedoch nie gänzlich auszuschließen, weshalb nachfolgende Hinweise zu beachten sind:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL - Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

3.4.3. Kampfmittel

Im Ergebnis der Beteiligung sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzugenaussagen).

Seitens der örtlichen Ordnungsbehörde liegen weitere Erkenntnisse nicht vor.

Grundsätzlich sind Einzelfunde nie auszuschließen.

Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5. Ver- und Entsorgung

Informationen zum Leitungsbestand sind im Rahmen der anstehenden Beteiligungen zu erwarten.

Grundsätzlich ist die Erschliessung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Insbesondere auf bauplanungsrechtlicher Ebene zu klären ist die Regenwasserentsorgung sowie Löschwasserversorgung.

Schmutzwasser

Schmutzwasserkanäle liegen an in den beiden Bestandsstichstraßen Grüner Weg, hier ist die Fortführung der Kanäle in Richtung Querspanne zur Erschließung der Mehrfamilienhäuser geplant.

Regenwasser

Regenwasserkanäle sind innerhalb der bestehenden Stichstraßen vorhanden, die Fortführung bis zur Querspanne ist geplant.

Aufgrund der anstehenden, nicht versickerungsfähigen Böden ist auch das Regenwasser der privaten Grundstücksflächen in das Regenwasserkanalnetz zu entsorgen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Urbane Gebiet an das System `Am Bahnhof` anzuschließen und das Allgemeine Wohngebiet über das Netz in Richtung Grüner Weg zu entsorgen, s. hierzu auch Pkt 3.2.8 dieser Begründung.

Trinkwasser

Informationen zum Leitungsbestand werden im Rahmen der Beteiligung erwartet.

Strom

Die (Teil-)versorgung mit erneuerbaren Energien ist geplant, für sämtliche Häuser ist die Ausrüstung mit Solaranlagen vorgesehen.

Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung wird derzeit die Ausrüstung mit Sole-Wärmepumpen geprüft. Die Nutzung von Industrieabwärme aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet wird derzeit als alternatives Versorgungsangebot geprüft.

Laut Stellungnahme des Versorgungsträgers ist die Versorgung des Gebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich.

Seitens Westnetz ist folgender Hinweis im Rahmen der weiteren Umsetzung zu beachten:

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes befinden sich unter Spannung stehende Leitungen, siehe Bestandsplan.

Da unterirdische Versorgungsleitungen im bzw. in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes verlaufen, ist sicherzustellen, sich bei entsprechender Annäherung rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung zu setzen, um eine aktuelle Planauskunft zu bekommen und um ggf. eine Einweisung vor Ort vornehmen zu können.

Für die Erschließung bitten wir Sie uns frühzeitig bei den Planungen der Gebietserschließung (Straße, etc.) einzubeziehen, um die erforderlichen Versorgungsleitungen mitzulegen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von Westnetz GmbH betreuten Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom.

Telekommunikation

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Grundsätzliches Interesse an der Breitbandversorgung besteht.

3.6. Bodenordnung, Realisierungsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in Privatbesitz, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.7. Städtebauliche Bilanz

Tabelle 1: städtebauliche Bilanz

	Geltungsbereich [m ²]	Anteil [%]
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.701 m ²	12,05 %
Allgemeines Wohngebiet	8.653 m ²	61,31 %
Urbanes Gebiet	3.760 m ²	26,64 %
Gesamt	14.114 m²	100,0 %

Laut Stellungnahme des Versorgungsträgers ist die Versorgung des Gebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich.

Telekommunikation

Informationen zum Leitungsbestand werden im Rahmen der Beteiligung erwartet.

3.6. Bodenordnung, Realisierungsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in Privatbesitz, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.7. Städtebauliche Bilanz

Tabelle 1: städtebauliche Bilanz

	Geltungsbereich [m ²]	Anteil [%]
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.701 m ²	12,05 %
Allgemeines Wohngebiet	8.653 m ²	61,31 %
Urbanes Gebiet	3.760 m ²	26,64 %
Gesamt	14.114 m²	100,0 %

3.8. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen ist der parallel bearbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplanung zu entnehmen, die Kostenberechnung zur Erschließung des Quartiers der konkreten Ausbauplanung.

Münster, 31.07.2021 *AKNW*
Norma Niederwemmer / Stadtplanerin, Architektin AKNW

[Signature]
Gemeinde Nordwalde
Die Bürgermeisterin

