

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98
„Bahnhofstraße / Wehrstraße“**

**Entscheidungs-
begründung**

– Vorhabenträger: Holz GmbH Bauunternehmung –

Gemeinde Nordwalde

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	Inhaltsverzeichnis
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planverfahren	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
2	Städtebauliche Konzeption	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8	
3.2.2	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	9	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9	
3.3	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10	
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	10	
3.5	Bauliche Gestaltung	10	
4	Erschließung	11	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11	
5.1	Eingriffsregelung	11	
5.2	Biotop- und Artenschutz	12	
5.3	Bodenschutz	14	
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
5.5	Forstliche Belange	14	
6	Ver- und Entsorgung	14	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	15	
8	Immissionsschutz	15	
9	Denkmalschutz	16	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	16	

Anlagen

Artenschutzfachbeitrag, ASP Stufe I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 Bahnhofstraße – Wehrstraße Nordwalde, Dipl.-Ing. Ulrich Schultewolter, Telgte, 20.08.2021

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Bahnhofstraße – Wehrstraße“ der Gemeinde Nordwalde, Bericht Nr. 4245.1/02, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 06.07.2021

Konzept Regenwassermanagement zum BV 21/57 Nordwalde, Bahnhofstr./Wehrstraße/Felix-Frahling-Straße, Neubau von 5 MFH, B-Plan Nr. 98, Planungsgruppe Rein GmbH, Laer, 01.02.2022

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat in seiner Sitzung am 04.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Bahnhofstraße / Wehrstraße“ gefasst. Dieser wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2021 erweitert.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Das ca. 4.890 qm große Plangebiet befindet sich südlich der Bahnhofstraße im Ortskern von Nordwalde und umfasst die Flurstücke 62, 65, 80, 249, 548, 630, 969, Flur 45, Gemarkung Nordwalde. Es wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Wehrstraße sowie Wohnbebauung mit zugehörigen Gartenflächen,
- im Süden durch Wohnbebauung mit zugehörigen Gartenflächen und
- im Westen durch die Felix-Frahling-Straße sowie Wohnbebauung mit ihren Gartenflächen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gemäß § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers, innerhalb des Plangebietes fünf Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus zu entwickeln. Entlang der Bahnhofstraße wird die vorhandene straßenbegleitende Bebauung durch einen Neubau mit 24 Wohneinheiten ergänzt und geschlossen. In zweiter Reihe entstehen fünf Wohnhäuser, davon ein Einfamilienhaus sowie vier Mehrfamilienhäuser mit 3, 4, 6 und 8 Wohneinheiten. Das Vorhaben ergänzt die direkt angrenzenden baulichen Nutzungen und dient der Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung und der Belebung des Stadtzentrums, indem eine bauliche Nachverdichtung in zentraler Lage erfolgt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Die derzeitige Bestandsbebauung zwischen der Bahnhofstraße, der Wehrstraße, der Felix-Frahling-Straße sowie der Altenberger Straße verfügt über große Freiflächen im rückwärtigen Bereich. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Nordwaldes, inmitten der genannten Freiflächen. In Richtung Osten, Süden und Westen wird es umgeben von Wohnbebauung und deren Gartenanlagen. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Bahnhofstraße, die als Haupterschließungsachse den Ortskern prägt. An der Bahnhofstraße besteht derzeit ein gemischt genutztes Gebäude sowie eine Stellplatzanlage. An der Wehrstraße sowie im rückwärtigen Bereich der Felix-Frahling-Straße befindet sich jeweils ein weiteres Wohngebäude. Eine Zuwegung verbindet die Felix-Frahling-Straße mit dem bisherigen Wohngebäude und dient in Zukunft als Teil-Erschließung des Plangebietes, das ansonsten von der Wehrstraße aus erschlossen wird.

1.4 Planverfahren

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Er wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die Gemeinde Nordwalde beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Bahnhofstraße/Wehrstraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und umfasst eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Zwar entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens und der Lage innerhalb einer gewachsenen Nachbarschaft erscheint es jedoch angemessen, hier ein zweistufiges Verfah-

ren, also mit frühzeitiger Unterrichtung und anschließender öffentlicher Auslegung, durchzuführen.

Entfallen kann allerdings die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nebst Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Für den Bebauungsplan sind überdies die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB anzuwenden. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 sind nicht betroffen, da das Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet liegt.

Der gültige Regionalplan Münsterland, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2014, stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Das angestrebte Vorhaben stellt eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich dar und entspricht somit insbesondere dem Ziel 1.1 des Regionalplanes, welches der Innenentwicklung einen Vorrang vor einer Außenentwicklung einräumt.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordwalde stellt die Flächen des Plangebietes überwiegend als „Wohnbauflächen“ dar. Im Norden des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße wird ein Teil des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 92 „Ortsmitte“ an das Plangebiet und überlagert diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 in einer Bautiefe entlang der Bahnhofstraße. Mit Wirksamkeit dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Planaussagen des Bebauungsplanes Nr. 92 im Überlagerungsbereich ersetzt.

Die Überlagerung des vorhandenen Bebauungsplanes „Ortsmitte“ wird aufgrund der geplanten Erschließungskonzeption für die hinterliegenden Grundstücke erforderlich. Für das übrige Plangebiet selbst bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2 Städtebauliche Konzeption

Der Investor plant die Errichtung einer geschlossenen, dreigeschossigen Wohnbebauung an der Bahnhofstraße. Südlich davon sollen vier Mehrfamilienhäuser sowie ein Einfamilienhaus entstehen. Der größte Baukörper (Haus 1) ist an der Bahnhofstraße vorgesehen und umfasst 24 kleinere Wohneinheiten. Die Planung sieht ein Satteldach vor und entspricht damit der vorherrschenden Dachform entlang der Bahnhofstraße. Im rückwertigen Bereich entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit 8 (Haus 2), 6 (Haus 3) und 3 (Haus 5) Wohneinheiten. Sie werden in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach realisiert. In südlicher Richtung anschließend wird ein weiteres, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten vorgesehen (Haus 6). In diesem Bereich besteht derzeit ein Wohnhaus mit Walmdach. Die Dachform wird im Rahmen des Neubaus aufgegriffen. Das geplante Einfamilienhaus (Haus 4) im Süden des Vorhabengebietes entspricht der Gestaltung der Häuser 2, 3 und 5. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach. Alle Baukörper verfügen über kleine Gartenflächen in südlicher Richtung, die jeweils den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Des Weiteren befinden sich Garagen und Nebenanlagen für Fahrräder, Müll und Geräte im Vorhabengebiet, welche mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

Zwei Zufahrten erschließen das Plangebiet von Westen und Nordosten. Die westliche Zufahrt von der Felix-Frahling-Straße dient der Erschließung der Häuser 5 und 6. Die Zufahrt von der Wehrstraße im Nordosten ist für die Häuser 1 bis 4 vorgesehen. Ein Fußweg zwischen den Häusern 2 und 3 sichert die innere Erschließung im Vorhabengebiet. Mit insgesamt 50 Stellplätzen, einer Garage und mehrere Abstell- bzw. Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder ist ein ausreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr gegeben.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die hinterliegenden Bauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um keine Nutzungen innerhalb des Plangebiets anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Straßen führen. Für diese Nutzungen hat die Gemeinde Nordwalde ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Im Norden werden Teilflächen im Plangebiet entsprechend den angrenzenden Flächen entlang der Bahnhofstraße gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind – sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind – ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zur Sicherung des konkreten Planungsziels gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem geplanten Vorhaben mit 0,8 festgesetzt, um die Realisierung der Wohnbebauung sicherstellen zu können. Der bauliche Dichtewert entspricht dem Ziel, in zentraler Lage eine bauliche Nachverdichtung zu erreichen.

Mit der festgesetzten zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete überschritten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um ein ausreichendes Stellplatzangebot für die geplante Wohnbebauung sicher zu stellen und das Bauvorhaben realisieren zu können. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.2 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Entsprechend dem konkreten Vorhaben sowie der umgebenden städtebaulichen Struktur wird für das Allgemeine Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Mischgebiet wird die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse begrenzt. Durch die Tiefe des Grundstücks entlang der Bahnhofstraße ergibt sich die Möglichkeit, das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu nutzen, ohne von der üblichen Firsthöhe und der Gebäudekubatur der Umgebung abzuweichen. Vor dem Hintergrund des Bodenschutzes ist es ebenfalls wünschenswert, eine dem Ortskern angemessene Flächenausnutzbarkeit zu gewährleisten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 92 „Ortsmitte“ sieht zudem in dem unmittelbar östlich angrenzenden Bereich bereits eine Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses als Vollgeschoss und damit die Umsetzung von drei Vollgeschossen vor. Aufgrund der Architektursprache des Vorhabens vermittelt der Baukörper optisch den Eindruck einer Zweigeschossigkeit.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und für das Mischgebiet eine maximale Höhe 14,00 m festgesetzt. Die Neubauten fügen sich mit den festgesetzten Gebäudehöhen in die Höhenlage der umgebenden Bebauung ein.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die künftige Bebauung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die dem konkreten Vorhaben entsprechen, eindeutig definiert. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann daher verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ eng gefasst, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten.

Insbesondere im baulich verdichteten Innenbereich hat der Erhalt eines guten Mikroklimas eine besondere Bedeutung. Aus diesem Grund sind die nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes, mit der Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen, als Vegetationsflächen anzulegen, da diese durch Verdunstung von Wasser einen kühlenden Effekt erzielen. In Anlehnung an die derzeit vorhandenen Gartenstrukturen, sind dabei heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

3.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO ausschließlich auf den explizit hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Damit wird eine städtebaulich verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen wird entsprechend der vorliegenden Planung festgesetzt, so dass je Wohngebäude entsprechend Wohnform 1, 3, 4, 6, 8 oder 24 Wohneinheiten zulässig sind. Die Zuweisung der Wohneinheiten je Gebäude ist im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

Die Begrenzung erfolgt, um eine darüberhinausgehende Verdichtung der Bebauung und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf oder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu vermeiden.

3.5 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und zeigen neben Kubus, Höhe und Dachform auch beispielhaft die angestrebte Fassadengestaltung und Fensterrasterung.

Gestalterische Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher entbehrlich. Lediglich die Dachformen sowie die Dachneigungen werden festgesetzt. Im Mischgebiet ist ein Satteldach mit einer Neigung von 35° - 45° vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden Flachdächer (0° - 5°) sowie ein Walmdach mit einer Neigung von 15° - 25° festgesetzt. Zusätzlich wird eine Dachbegrünung für alle Flachdächer, einschließlich denen der Garagen und

Nebenanlagen, festgesetzt. Ausnahmsweise können stattdessen Photovoltaikanlagen installiert werden.

4 Erschließung

Die motorisierte als auch die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wehrstraße (Haus 1, 2, 3 und 4) im Osten sowie die Zuwegung von der Felix-Frahling-Straße (Haus 5 und 6) im Westen. Die Gemeinde Nordwalde beabsichtigt auf der jetzigen Einbahnstraße (Wehrstraße in Fahrtrichtung Altenberger Str.), im Abschnitt zwischen der Zufahrt zum Vorhabenbereich und der Bahnhofstraße, Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Damit soll unnötiger Umwegverkehr auf der Wehrstraße und der Altenberger Straße vermieden und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen werden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird innerhalb des Plangebietes durch insgesamt 50 private Stellplätze sowie eine Garage sichergestellt. Die geplanten Erschließungsflächen im Plangebiet dienen auch der Erschließung für die Feuerwehr.

Die Verkehrsflächen verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers, weshalb diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden. Die Unterhaltung der Verkehrsflächen sowie die Verkehrssicherungspflicht bleibt damit Aufgabe des Vorhabenträgers.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Post, Nordwalde“ liegt nordöstlich des Plangebietes und wird regelmäßig von den Buslinien R73 und 178 angefahren. Vom ZOB im Zentrum von Nordwalde gibt es Busverbindungen, die in regelmäßigen Abständen in Richtung Münster und Steinfurt fahren.

Des Weiteren befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,5 km der Bahnhof von Nordwalde mit einer Anbindung nach Gronau und Münster.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 98 „Bahnhofstraße / Wehrstraße“ sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG, die unmittelbar gelten, zu berücksichtigen. Nach diesen Bestimmungen ist eine Artenschutzprüfung als eigenständiges Verfahren mit einem i.d.R. ein- bis zweistufigen Prüfprozess durchzuführen. Dabei ist vor allem der Geltungsbereich und seine benachbarten Flächen, die zusammen gem. Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung (MKULNV 2017) das Untersuchungsgebiet definieren, näher zu untersuchen.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I wurde durch das Gutachterbüro Schultewolter Landschaftsarchitekten (Artenschutzfachbeitrag, ASP Stufe I; Dipl.-Ing. Ulrich Schultewolter; Telgte, 20.08.2021) durchgeführt.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ist ein Vorkommen und auch eine Betroffenheit der planungsrelevanten Vogelarten weitgehend sicher auszuschließen ist.

Das Vorkommen gebäudebewohnender Arten ist nicht auszuschließen. Im Rahmen der Abrissgenehmigung sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Maßnahmen:

Um einen etwaigen Verlust oder eine Beeinträchtigung von Balz-, Paarungs- und Zwischenquartieren sollte der Beginn der Abriss- / Bauarbeiten erst dann erfolgen, wenn diese Arten möglichst unempfindlich auf entsprechende baubedingte Störungen wie Licht, Staub und Unruhe reagieren. Dies wäre nach dem Verlassen der Winterquartiere und vor Beginn der Wochenstubenphase zwischen Mitte März bis Mitte April oder besser nach deren Auflösung im Zeitraum zwischen Mitte / Ende August bis Ende Oktober der Fall. Auch bei einem etwaigen Gebäudeabriss oder grundlegendem Umbau sind aus fledermauskundlicher Sicht die o.g. Zeiten einzuhalten bzw. die u.g. Regelungen zu berücksichtigen.

Sofern eine Beachtung dieser Vorgaben aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, ist im Vorfeld der Bauarbeiten eine entsprechende Gebäudekontrolle durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Sollte dabei ein Fledermausbesatz festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt unverzüglich zu informieren.

Aber auch bei einer längeren Bauphase oder der nachfolgenden Betriebsphase sind Störungen durch Lichtimmissionen nicht auszuschließen. Daher sollten die baulichen Tätigkeiten – so wie ansonsten auch üblich – auf den Tageszeitraum beschränkt bleiben.

Für die spätere Nutzung des Baugebietes sind Lichtimmissionen in den benachbarten Grünraum zu vermeiden. So sollten lediglich nach unten strahlende Lampen Verwendung finden und eine Beleuchtung mit einer Hauptintensität von > 500 nm eingerichtet werden (G EIGER ET AL. 2007), wobei Natriumdampf-Niederdrucklampen mit einem geringen Spektralbereich von 570 – 630 nm bzw. entsprechende LED-Beleuchtung empfehlenswert sind. Dabei ist möglichst ein „Warmwhite“-Farbton auszuwählen.

Zur Verhinderung einer direkten Tötung der baum- und heckenbewohnenden Arten sind entsprechende Bauzeitenregelungen einzuhalten. So darf die Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Grenzhecken sowie weiterer Gehölze im Sinne des Artenschutzes und des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Damit kann eine nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG artenschutzrechtlich relevante Tötung der o.g. Vogelarten und auch von Fledermäusen wirkungsvoll verhindert werden. Mit den o.g. zeitlichen Regelungen kann dadurch auch ein ausreichender Schutz der nicht planungsrelevanten, aber besonders geschützten europäischen Vogelarten vor etwaiger Tötung sichergestellt werden. So wird diesen die Möglichkeit einer Anlage von Fortpflanzungsstätten innerhalb des Plangebietes genommen, d.h. Brutstätten können nur in Gehölzen außerhalb des Vorhabengebiets etabliert werden. Insofern kann es damit auch nicht zu einer baubedingten Tötung von Individuen dieser Vogelarten im Zuge von Gehölzrodungen bei der Baufeldbefreiung kommen.

Der Gebäudeabbruch ist durch einen Fachgutachter vor Abriss / Sanierung als entsprechende Gebäudekontrolle im Hinblick auf streng geschützte Arten vor dem Eingriff mit mindestens zwei Wochen Vorlauf durchzuführen und – möglichst unter Anwendung spezifischer Prüfprotokolle – zu dokumentieren. Wird dabei ein entsprechender Tierbesatz bzw. eine Nutzung von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nachgewiesen, dürfen die Bautätigkeiten erst nach Abstimmung und Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt beginnen.

5.3 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtet. Dem sparsamen Umgang mit Boden wird insofern Rechnung getragen, da es sich um eine Nachverdichtung im Ortskern und um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Vorhaben liegt zentral in einem zusammenhängend bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich, so dass die Verkehrsbewegungen auf das Notwendigste reduziert werden. Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Dies gilt auch für die Erneuerung der technischen Anlagen. Für die Flachdächer der Wohngebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen werden begrünte Dächer vorgesehen. Photovoltaikanlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes ebenfalls umsetzbar. Mit dem Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind die Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind im Plangebiet nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

• Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Für den Vorhabenbereich wurde ein Regenwasserkonzept (Regenwasserkonzept, Planungsgruppe Rein, Laer 01.02.2022) erstellt, dem ein 100-jähriges Regenereignis zu Grunde gelegt wurde. Die Regenwassermenge, die bei einem solchen Regenereignis nicht direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden kann, soll über eine unterirdische Regenwasserrückhaltung mit entsprechenden Drosselschächten in die Kanalisation eingeleitet werden. Zur Sicherung des

berechneten Speichervolumens sind zwei Speicher aus hochporigem Lava Material vorgesehen. Der im Plan des Entwässerungskonzeptes mit „A“ bezeichnete Speicher ist unterhalb der Zuwegung zu den Häusern 5 und 6 vorgesehen und an den Regenwasserschacht der Felix-Frahling-Straße angeschlossen. Der mit „B“ bezeichnete Speicher befindet sich parallel zum Haus 1, unterhalb der Zufahrt zu den Häusern 1 bis 4. Die entsprechenden Flächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Gemeinde Nordwalde konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

8 Immissionsschutz

Das Vorhaben liegt im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrsimmissionen. Aufgrund der Verkehrsmengen betrifft dies die Bahnhofstraße (nördlich verlaufend) und die Felix-Frahling-Straße (westlich verlaufend). Zur Analyse der Lärmimmissionen und zur Ermittlung erforderlicher Schutzmaßnahmen wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 4245.1/02, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau 06.07.2021) durchgeführt, die Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass es im Bereich der Mischgebietsbebauung am nördlichen Rand des Plangebietes im Nahbereich zur Bahnhofstraße zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 kommen kann. Im Allgemeinen Wohngebiet werden diese in weiten Teilen eingehalten, jedoch stellenweise ebenfalls überschritten. Es ist daher vorsorglich erforderlich, für die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude (Wände, Fenster, Dächer) ein Bau-Schalldämm-Maße festzusetzen. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind dort, wo der verkehrsbedingte Mittelungspegel in der

Nacht 45 dB(A) überschreitet, schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Belastungsannahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden großzügig kalkuliert. Insbesondere auf der Bahnhofstraße sind aufgrund der Wirkungen der mittlerweile realisierten Ortsumfahrung und der noch zu erfolgenden verkehrsberuhigenden Umgestaltung der Ortsdurchfahrt geringere Emissionswerte möglich. Da mit dem Vorhaben außerdem Abschirmungen verbunden sind, kann von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht werden, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können entsprechend den Vorgaben der der DIN 4109-1 reduziert werden.

9 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan liegt in Nähe des mittelalterlichen Dorfkerns von Nordwalde. Es ist daher vorsorglich zu empfehlen, den Beginn der Erdarbeiten mindestens drei Monate im Voraus mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, damit unter Aufsicht von Mitarbeitern der Mutterboden mit einem Bagger abgezogen werden kann.

Nachfolgend muss ausreichend Zeit im Bauablauf eingeräumt werden, um möglicherweise auftretende Befunde und Funde dokumentieren und bergen zu können. Die Kosten für die archäologischen Voruntersuchungen gem. § 29 DSchG NRW trägt der Bauherr.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Nordwalde geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, 14.06.2022

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dipl.-Ing. Michael Ahn
Katharina Schulte-Hillen
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Nordwalde, 28.06.2022

Gemeinde Nordwalde
Die Bürgermeisterin

[Handwritten signature]

