



Gemeinde Nordwalde

Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 96

„Windmühlenfeld“

gemäß § 9 (8) BauGB

Teil A – Städtebauliche Aspekte

Teil B – Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Stand: 21.11.2022

Teil A	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	3
1	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3	PLANUNGSVORGABEN	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
4.6	Zahl der Wohneinheiten	10
4.7	Pflanzmaßnahmen	10
4.8	Verkehrsflächen	11
4.9	Verkehrsgutachten	11
4.10	Geruchstechnische Untersuchung	12
4.11	Grünordnerische Festsetzungen	15
4.12	Ver- und Entsorgung	15
4.13	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	15
4.14	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW)	16
4.14.1	Doppelhäuser und Hausgruppen	16
4.14.2	Dachgestaltung	16
4.14.3	Fassadengestaltung	17
4.14.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	17
4.14.5	Einfriedungen	18
Teil B	UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB	19

Teil A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1 GELTUNGSBEREICH

Der ca. 6,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Windmühlenfeld“ befindet sich nordwestlich der Ortsmitte am Siedlungsrand von Nordwalde. Er erstreckt sich nördlich der Dömerstiege und westlich der Feldstraße. Lage und Abgrenzung sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Ziel der Gemeinde Nordwalde, entsprechend der vorhandenen und auch für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Einfamilienhäuser und auch Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Der hohe Wohnungsdruck ist durch das naheliegende Oberzentrum Münster begründet. Aber auch viele ehemalige Nordwalder sind an einem Rückzug nach Nordwalde interessiert. Bereits vor

Vermarktungsstart übersteigt die Anzahl der Interessenten die voraussichtliche Anzahl an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser. Der maßgebliche Regionalplan Münsterland ermöglicht zwar Wohnflächen für eine bedarfsentsprechende Baulandentwicklung an anderer Stelle des Gemeindegebietes, sie stehen aber für eine Wohnraumentwicklung aus folgenden Gründen nicht zur Verfügung:

Nördlich der Dömerstiege: Die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. In der Vergangenheit wurde bereits versucht, diese Flächen zu mobilisieren. Daher ist im parallellaufenden Verfahren zur 10. Änderung des FNP der Gemeinde Nordwalde die Rücknahme dieser Wohnflächen vorgesehen.

Westlich des Weidkamp: Für diese 11,5 ha umfassende Weidefläche in Ortsnähe besteht seit dem Jahr 2008 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Kurz vor der Umsetzung des Plans gab es im Jahr 2010 ein Starkregenereignis, bei der diese Fläche vollständig rund 0,5 m unter Wasser gestanden hat. Daraufhin wurde die Umsetzung ausgesetzt. Nach der Vorlage des Hochwasserschutzkonzeptes wurde auf die Umsetzung dauerhaft verzichtet, da eine Umsetzung aufgrund der in Nordwalde besonderen Starkregensituation nicht zu verantworten wäre.

Östlich Sieverts Kamp: Diese Fläche ist vor dem Planverfahren Nr. 96 "Windmühlenfeld" umgesetzt worden und bereits vollständig vermarktet.

Westlich des Hohlwegs: Die Entwässerung dieser Fläche belastet bei einer Bebauung die bereits bei Regenfällen hochgradig überlasteten Bäche Langemeersbach und Kirchlarbach. Eine Bebauung kann aktuell zum Schutz vor Starkregen nicht erfolgen. Erst nach der Umsetzung aller geplanten Schutzmaßnahmen stehen die Flächen einer Bebauung wieder zur Verfügung. Zusätzlich liegt der nordwestliche Teil in unmittelbarer Nähe zu einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle.

Nördlich des Hochfelds: Die Entwässerung dieser Fläche belastet bei einer Bebauung den bereits bei Regenfällen hochgradig überlasteten Kirchlarbach. Eine Bebauung kann aktuell aus Gründen zum Schutz vor Starkregen nicht erfolgen.

Erst nach der Umsetzung aller geplanten Schutzmaßnahmen stehen die Flächen einer Bebauung wieder zur Verfügung.

Durch die Überflutungsbereiche im Osten, die Industrie- und Gewerbegebiete im Westen und der L 555 im Süden ist die Entwicklung bzw. Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Nordwalde sehr stark begrenzt. Darüber hinaus ist eine Frischluftschneise nach Norden von einer Bebauung freizuhalten.

Dies zeigt, dass kaum noch Bauflächen für Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser in bestehenden Wohnvierteln oder auf anderweitig bereits baulich vorgenenutzten Arealen vorhanden sind und die vormals angedachten Flächen aus genannten Gründen nicht zu entwickeln sind. Daher ist die Erschließung neuer Bauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im bisherigen Außenbereich möglich. Zudem bietet sich so die Möglichkeit, sowohl dem Bedarf nach Wohnraum, der mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, Rechnung zu tragen, als auch einer möglichen Unterversorgung des Gebiets mit Kindergartenplätzen zu begegnen.

Um auch bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen hat der Rat der Gemeinde Nordwalde beschlossen, das Baugebiet Windmühlenfeld mit Hilfe des Instrumentes der kooperativen Baulandentwicklung umzusetzen und sich damit verpflichtet 30% der Bruttogeschossfläche für öffentlich geförderten Wohnraum vorzuhalten. Durch die Aufnahme in dieses Landesprogramm ist die Wohnraumbedarfssituation und die Einschätzung zur grundsätzlichen Eignung der Fläche seitens des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW dokumentiert.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, schließt aber unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen an. Die Anordnung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen, von Parkplätzen, Fußwegen, Bauflächen, Grünflächen und Spielflächen sowie die Festsetzung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft etc. bedürfen der Planung. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet kann nur durch einen Bebauungsplan sichergestellt werden (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionalplan

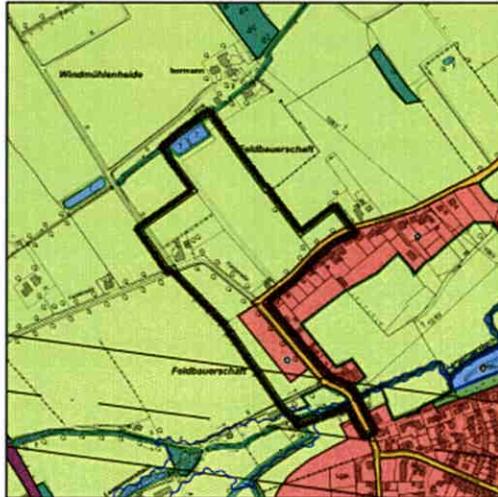


Ausschnitt Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

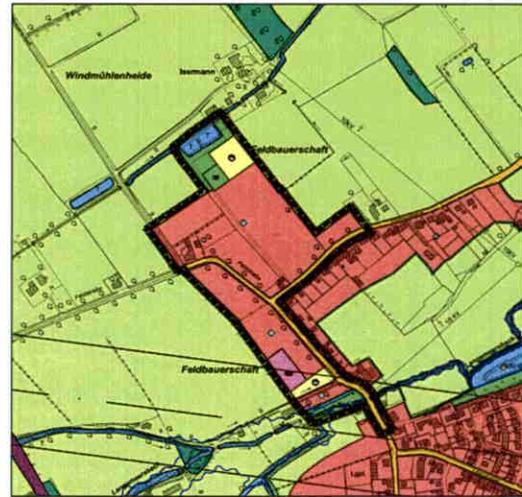
Der Bebauungsplan muss den Zielen der Raumordnung entsprechen. Im aktuell geltenden Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Teilflächen werden als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Da der Regionalplan nicht parzellenscharf abgrenzt, liegen diese Teilflächen innerhalb der Toleranzgrenze. Das Planungsziel des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Raumordnung. Dies bezieht auch den länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) mit ein.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie Wasserflächen dar. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Windmühlenfeld“ wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.



Aktuell rechtswirksamer FNP (ohne Maßstab)



9. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

Diese wurde mit dem Änderungsbeschluss vom 09. April 2019 gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Darstellungen geändert werden: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ wird nun überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus sind Flächen für einen Spielplatz sowie Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Windmühlenfeld“ hinaus. Die zusätzlichen Flächen sollen in Zukunft ebenfalls überwiegend wohnbaulich genutzt werden. Darüber hinaus sind Flächen für einen Kindergarten sowie Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken im Flächennutzungsplan aufgenommen. Ein verbindliches Bauleitplanungsrecht liegt noch nicht vor.

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses der Gemeinde Nordwalde vom 25. März 2021 hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19. April 2021 bis 21. Mai 2021 stattgefunden. Der Feststellungsbeschluss für die FNP-Änderung wurde am 21.09.2021 gefasst.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1a, 1b, 1c und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da sie vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs würden derartige Betriebe und Anlagen der beabsichtigten kleinteiligen städtebaulichen Struktur sowie der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu schaffen, zuwiderlaufen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen richten sich nach den Baugebieten und sind den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die GRZ gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a und WA 1b wird eine Obergrenze der GRZ von 0,3 festgesetzt. So wird eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung sichergestellt, die das Gebiet dementsprechend optisch prägen soll. Eine solche aufgelockerte Bebauung ist typisch für Nordwalde, somit gliedert sich das Plangebiet optisch in das Ortsbild. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1c und WA 2 wird eine Obergrenze der GRZ von 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit dem üblichen Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

In WA 1a und WA 1c wird die maximale Geschossigkeit, in WA 1b wird die zwingende Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgelegt. In WA 2 sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss mit einem umlaufenden Rücksprung von 1,5 m des darunterliegenden Geschosses auszubilden ist. Damit wird die maximale Geschossigkeit der Umgebung

aufgegriffen und eine harmonische Eingliederung der neuen Bebauung gewährleistet.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird zur Sicherung einer aufgelockerten und durchgrünten städtebaulichen Struktur als offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a und 1b sind spezifiziert nach § 22 Abs. 1 Nr. 3 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1c sind auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, bis zu einer Länge der Hausformen von 50 m. Die WA 2 Gebiete dienen zur Unterbringung von Mehrfamilienhäusern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die baulichen Anlagen (Hauptanlagen) zu errichten.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger bzw. nur der Versorgungsträger.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der rückwärtige Teil von Baugrundstücken in einem Baublock soll so weit wie möglich eine zusammenhängende Grün- und Freifläche und einen ruhigen Bereich, in dem es keinen motorisierten Verkehr gibt, bilden. Aus diesem Grunde sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf der Zufahrtsseite von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie soll sicherstellen, dass vor den Garagen oder überdachten Stellplätzen genügend Platz zum Abstellen eines Autos bzw. zum Halten vor der Garage bleibt, ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen in Anspruch zu nehmen. Zusätzlich ist ein seitlicher Grenzabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um eine optische Einengung des Straßenraums durch die Bebauung zu verhindern.

Um den Parkdruck in den jeweiligen Wohnstraßen zu verringern, ist im Bebauungsplan die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt. Pro Wohneinheit mit einer Größe von mehr als 50 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit einer Größe bis zu 50 m² ist 1 Stellplatz notwendig. Dies gilt auch für Wohnungen, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden und ist unabhängig von der Größe der Wohnung. Zufahrten zu Garagen und Carports mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m können auf den Stellplatznachweis angerechnet werden. Ergibt sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs keine volle Anzahl, ist die Anzahl der Stellplätze aufzurunden.

4.6 Zahl der Wohneinheiten

Die städtebaulich gewünschte, aufgelockerte und durchgrünte Struktur wird ebenfalls durch die Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten pro Einzel-, Doppel- und Reihenhaus in WA 1 gewährleistet.

4.7 Pflanzmaßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ sind hochwertige Grünstrukturen vorhanden. Um diese zu schützen und ihren Erhalt sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Erhalt einzelner Bäume fest. Bei Abgängigkeit sind diese durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Ergänzend ist im Norden des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine Fläche mit der Kennzeichnung Obstwiese festgesetzt. Hier werden heimische Hochstammarten verwendet, deren fachgerechte Pflege sicherzustellen und Ausfälle zu ersetzen sind.

Als Übergang zur freien Landschaft ist im Südwesten und Nordwesten eine Wallhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Kennzeichnung „W“ auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Wallhecken sind ein ortstypisches Element im Landschaftsraum und dienen neben der Schaffung eines angemessenen Übergangs zur landwirtschaftlichen Fläche sowohl der Begrünung des Plangebietes als auch zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Anlage der Wallhecke erfolgt in einem Abstand von 0,5 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, damit ausreichend Rangierfläche für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zur Verfügung steht. Die Höhe der Hecke wird auf maximal 2,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, begrenzt, um eine Barriere-Wirkung zu vermeiden. Um den vielfältigen ökologischen Anforderungen gerecht zu werden und eine hohe strukturelle Vielfalt zu erreichen, sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bodendecker und Gehölze mit einer niedrigen Wuchshöhe zu verwenden.

4.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden Straßen Dömerstiege und Feldstraße erschlossen. Neben der Erschließungsfunktion dieser beiden Straßen für die Wohnbauflächen dienen sie auch zukünftig der Aufnahme von landwirtschaftlichen Verkehren für die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Für die innere Erschließung des Gebietes werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 zusätzlich Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Eine detaillierte Aufteilung für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen in Hinsicht auf die genaue Lage und Dimensionierung der Fahrbahn, von Stellflächen, Baumscheiben, Grünbeeten, Gehwegen und Zufahrten für Grundstücke erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Planungsbüro Harms GmbH. Die innere Aufteilung der Verkehrsfläche ist nur nachrichtlich übernommen. Diese, ebenso wie verkehrsrechtliche bzw. ordnungsbehördliche Regelungen wie etwa Park- und Halteverbote oder Geschwindigkeitsbegrenzungen, sind nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes Nordwalde werden u.a. auch Varianten gegenübergestellt, die landwirtschaftliche Verkehre, gesicherte Begegnungsfälle und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum abbilden.

4.9 Verkehrsgutachten

Da das Plangebiet an bestehende Straßensysteme angeschlossen wird, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung zu erbringen. Hierzu ist die Vorbelastung der umgebenden Verkehrsanlagen zu ermitteln und mit den Neuverkehren des geplanten

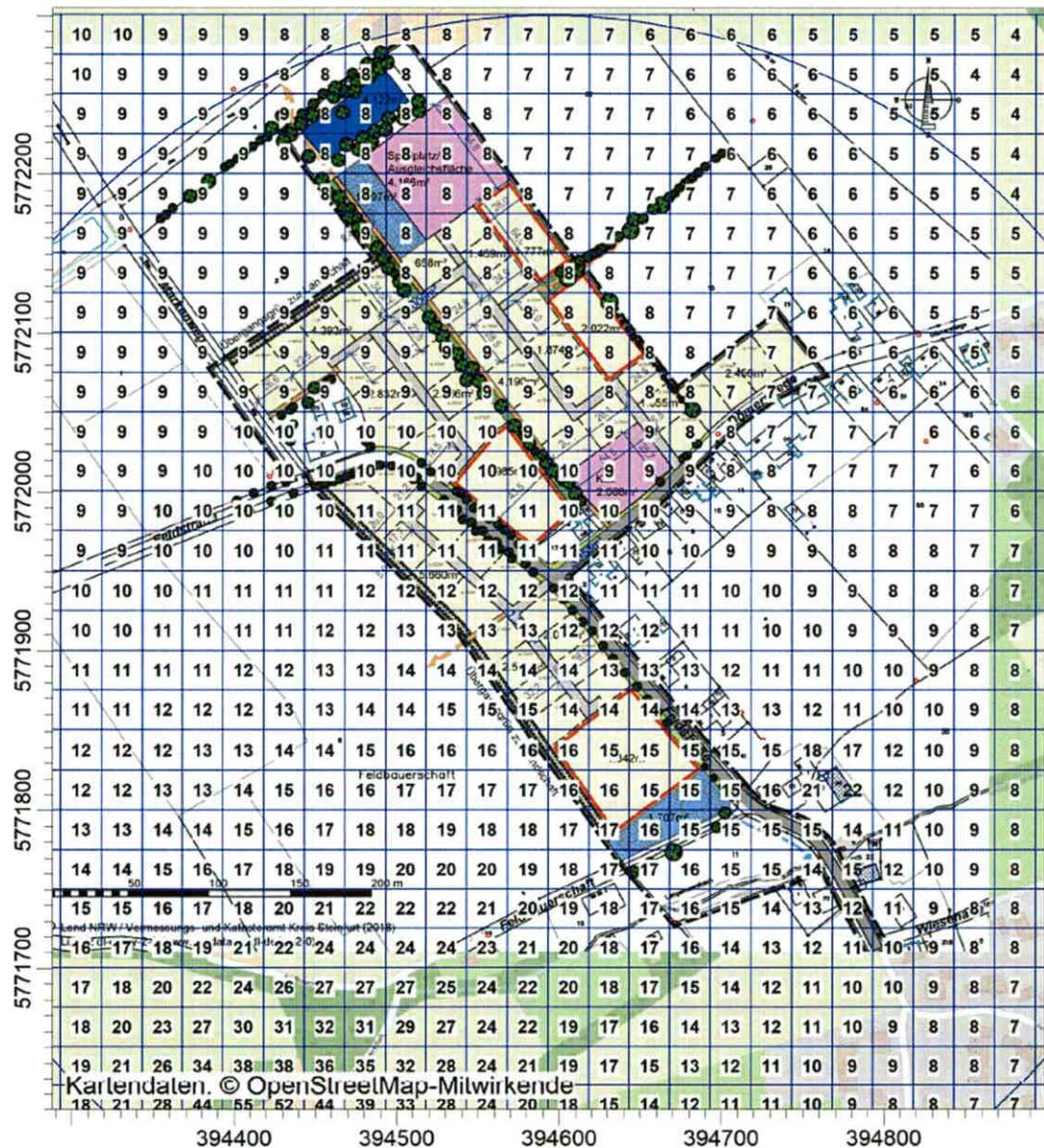
Bauvorhabens zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen zu überlagern. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen ist dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der unmittelbar betroffenen Knotenpunkte zu bewerten. Das zu diesem Zweck beauftragte Verkehrsgutachten, erstellt vom Ingenieurbüro Ambrosius Blanke Verkehr.Infrastruktur, kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrsgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung bestehen. Die Untersuchung schließt die Fläche südwestlich des Geltungsbereiches entlang der Feldstraße mit ein. Das Verkehrsnetz kann eine Wohnbebauung mit 150 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte mit Platz für 70 Kinder aufnehmen.

In allen untergeordneten Straßenzügen wird nicht nur der Orientierungswert von 800 Kfz/h für Sammelstraßen, sondern auch der Orientierungswert von 400 Kfz/h für Wohnstraßen in der Prognose nicht überschritten. Die Erhöhung der Kfz-Frequenzen aus der geplanten Wohnbebauung führt somit zwar vereinzelt zu prozentual relativ hohen Zunahmen der Kfz-Frequenzen in den genannten Straßenzügen um mehr als 100%, jedoch in der Betrachtung der absoluten Belastungszahlen zu keiner signifikant veränderten Bewertung der Verkehrsanlagen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Die aus dem geplanten Baugebiet zu erwartenden Zusatzverkehre können somit nach den Richtlinienvorgaben verträglich abgewickelt werden.

4.10 Geruchstechnische Untersuchung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob diese Tierhaltung in dem geplanten Baugebiet erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorruft, war eine Untersuchung der durch die landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen durchzuführen. Die Geruchsimmissionsprognose Nr. 4077.5/03 vom 03.07.2020 in Verbindung mit einer ergänzenden Stellungnahme vom 19.03.2021, erstellt von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau kommt zu dem Ergebnis, dass auf den maßgeblichen Beurteilungsflächen Geruchsstundenhäufigkeiten von 7-14% der Jahresstunden vorliegen.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde die maßgebliche Rechtsgrundlage für die Geruchsimmissionsprognose, die Technische Anleitung Luft (TA Luft), novelliert. In diesem Zuge ist die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) als Anhang in die TA Luft aufgenommen worden. Obgleich die Immissionswerte der GIRL sich dabei nicht geändert haben, mussten die dem Berechnungsmodell zugrundeliegenden Gleichungssysteme angepasst werden. Der Bericht Nr. 4077.5/04 ersetzt den Bericht Nr. 4077.5/03 vom 03.07.2020 (wesentliche Änderung: Ermittlung und Beurteilung nach der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Neufassung der TA Luft sowie Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans). Die Neuberechnung hat folgendes ergeben:



Gesamtbelastung (genehmigter Bestand), Geruchsstundenhäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden (belästigungsrelevante Kenngröße) (ohne Maßstab)

Südlich entlang der Feldstraße betragen die Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu 17%. Diese Überschreitung bewegt sich außerhalb des für Dorfgebiete nach GIRL festgelegten Immissionswertes (15% der Jahresstunden). Im weiteren Verfahren wird das Plangebiet daher so verkleinert, dass keine Werte über 15% erreicht werden.



Gesamtbelastung (genehmigter Bestand), Geruchsstundenhäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden (belästigungsrelevante Kenngröße) (ohne Maßstab, Stand Mai 2022)

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

Die zentrale Grünfläche, die sich von Norden nach Süden in der Mitte des Wohngebietes erstreckt, wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzt. Diese soll als Grünvernetzung dienen und sich auf die ökologische Funktion und hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes positiv auswirken.

4.12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger durch das Ergänzen des entsprechenden Leitungsnetzes. Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation in der Feldstraße bzw. Dömerstiege eingeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt werden.

4.13 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Geologische Übersichtskarte weist im Untersuchungsgebiet kreidezeitliche Mergelkalk- bis Tonmergelstein, z.T. Kalksandstein auf. Das Festgestein weist teilweise eine starke Verwitterung auf. Überlagert wird das Basisgestein durch quartärzeitliche Ablagerungen bestehend aus Geschiebesand, Geschiebelehm/-mergel, Fließerden und Geschiebedecksand (glazial geprägt). Gegebenenfalls ist mit Findlingen in Blockgröße zu rechnen.

Das Untersuchungsgebiet weist Geländehöhen von 55,96 bis 60,72 mNN auf, wobei der höchste Punkt des Gebietes zentral anzutreffen ist und das Gelände in nördliche, südliche und östliche Richtung abfällt.

Im Zeitraum der durchgeführten Baugrunduntersuchungen im Juni 2020 konnte kein durchgängiger Grundwasserleiter angetroffen werden. Allerdings sind Sicker- und Schichtwasser typisch für die hier vorliegende geologische Beschaffenheit: Das Wasser staut sich oberhalb der bindigen Böden und innerhalb der durchlässigen Sande auf und wird sehr stark zeitverzögert in den tieferen Untergrund versickert. Nach langanhaltenden, starken Niederschlägen kann sich das Sicker- und Schichtwasser örtlich auch bis zur Geländeoberkante anstauen und dort zu vorübergehenden Vernässungen führen. Die durchgeführten Versickerungsversuche ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte von $k = <1 \times 10^{-10}$ m/s bis $k = 1 \times 10^{-7}$ m/s. Das entspricht den Böden mit schwach bis sehr schwacher Versickerungsfähigkeit. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

im Plangebiet in den Untergrund ist nicht möglich, da der erforderliche Durchlässigkeitsbeiwert von $k = \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ gemäß DWA-Regelwerk A138 nicht erreicht wurde.

Da es in Nordwalde in der Vergangenheit wiederholt zu Überflutungen durch Starkniederschläge gekommen ist, werden in der Gemeinde erhöhte Anforderungen an die Dimensionierung von Regenrückhalteräumen als Maßnahme zum Hochwasserschutz im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels gestellt. Vorbereitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine Konzeptplanung für die Dimensionierung von Regenrückhaltebecken durch das Planungsbüro Hahm GmbH beauftragt. Bei der Bemessungsgrundlage eines 100-jährigen Niederschlagsereignisses wird demnach ein Regenrückhaltebecken benötigt. Im Norden des Plangebiets ist daher eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken ist als Teilversickerungsanlage ausgeführt. Das Wasser wird von dort aus in den Wieningbach eingeleitet.

4.14 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW)

Zur Umsetzung des Plankonzepts und zum Schutz vor Fehlentwicklungen werden im Bebauungsplan Nr. 96 „Windmühlenfeld“ gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese betreffen sowohl die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen als auch von Dächern, Fassaden und unbebauten Flächen.

4.14.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten: Dies betrifft die Dachform und -neigung, die Firstrichtung und -höhe sowie Material und Farbe von Fassade und Dachdeckung. Dies ist erforderlich, um in den Wohngebieten ein Mindestmaß an städtebaulicher Einheit gewährleisten zu können.

4.14.2 Dachgestaltung

Das Baugebiet soll sich durch die äußere Gestaltung an die bereits vorhandene Bebauung angliedern. Durch die für die einzelnen Wohngebiete einheitliche Festsetzung der Dachform und der zulässigen Dachneigungen innerhalb des Wohnquartiers wird ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht. Die Begrenzung der Dachneigung von Satteldächern verhindert zu steile

und damit zu dominant wirkende Dächer. Für eingeschossige Bauten im WA 1a und 1c- Gebieten sind daher Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° Neigung und für zweigeschossige Bauten Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 35° Neigung zulässig. Die Festsetzung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von max. 10° in den WA 1b und WA 2 Gebieten lassen eine Dachbegrünung zu. Dachgauben, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen.

Um den Anschein eines zusätzlichen Vollgeschosses zu verhindern, ist das oberste zulässige Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 2 als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Ausnahmsweise zulässig sind einseitige Vorsprünge auf maximal 5 m Breite. Aus diesem Grund sind auch Dachgauben und –einschnitte nur mit einer Gesamtlänge von maximal 50% der jeweiligen Dachfläche zwischen den Außenmauern zulässig. Deren Abstand zu den jeweiligen Außenmauern sowie zum Dachfirst hat mindestens 1,0 m zu betragen. Unterbrechungen der Dachhaut für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Art bis zu 80% der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Um einen grellen und unangenehmen Eindruck von Dacheindeckungen auszuschließen, sind spiegelnde oder reflektierende Oberflächen gemäß § 89 Abs.1 Nr.1 BauO NRW unzulässig.

4.14.3 Fassadengestaltung

Zur Wahrung der in Nordwalde traditionell verwendeten Materialien sind die Fassaden der Hauptgebäude in Klinker auszuführen. Ein Gestaltungsspielraum verbleibt für untergeordnete Gebäudeteile (maximal 25% der jeweiligen Fassadenseite). Diese können auch in Putz, Holz, Metall, Glas oder Sichtbeton ausgeführt werden.

4.14.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, ist im gesamten Plangebiet die Vorgartenfläche, als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW, mit Ausnahme der

erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) ist nicht zulässig.

4.14.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich, d.h. entlang der vorderen Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der Nachbargrenze bis zur Vorderkante der Gebäude bis zur Verkehrsfläche sind nur Hecken in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Dies soll den durchgrüntem und offenen Charakter des Straßenbilds unterstützen und eine Abschottung der Grundstücke durch hohe Einfriedungen verhindern. Um die Privatheit der Grundstücke zu wahren sind Einfriedungen der seitlichen Grundstücksgrenze zum Straßenraum mit Hecken in einer Höhe von 2,00 m zulässig. Es können zur Sicherung der Grundstücke Maschendraht- oder durchsichtige Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m eingezogen werden.

Dortmund, 30.01.2023


NRW.URBAN



Nordwalde, 30.01.2023


Gemeinde Nordwalde
Die Bürgermeisterin

Teil B UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB