



# **Gemeinde Nordwalde**

## **Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 92 „Ortsmitte“**

gemäß § 9 (8) BauGB

Teil A – Städtebauliche Aspekte

Teil B – Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Stand: 10.9.2018

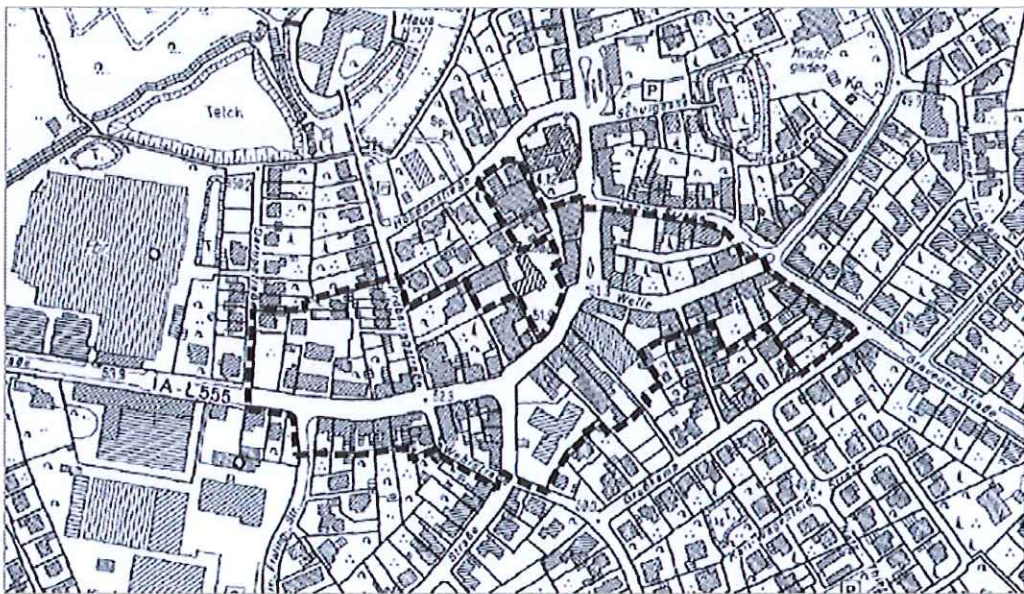
<b>Teil A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE</b>	<b>3</b>
1 GELTUNGSBEREICH .....	3
2 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
3 PLANUNGSVORGABEN.....	4
3.1 Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	7
4.3 Verkehrsflächen.....	9
4.4 Schallschutz .....	10
4.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	11
4.6 Ver- und Entsorgung.....	11
4.7 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung (BauO NRW).....	11
<b>Teil B UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB.....</b>	<b>13</b>
1 EINLEITUNG .....	13
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans.....	13
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	14
Flächennutzungsplan .....	18
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	18
2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter .....	19
2.1.1 Schutzgut Mensch .....	19
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	20
2.1.3 Schutzgut Boden .....	23
2.1.4 Schutzgut Wasser .....	24
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	24
2.1.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.....	25
2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	25
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	26
2.2 Entwicklungsprognosen.....	26
2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	26
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
2.4 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Kompensation .....	27
2.4.1 Bewertung der Ausgangssituation .....	27
2.4.2 Bewertung des Zustands gemäß den Festsetzungen .....	28
3. SONSTIGE ANGABEN.....	29
3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite .....	29
3.2 Monitoring.....	30
4. ZUSAMMENFASSUNG .....	30



## **Teil A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

### **1 GELTUNGSBEREICH**

Der ca. 5,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Ortsmitte“ befindet sich im Zentrum des Gemeindegebietes von Nordwalde. Er erstreckt sich beidseitig der Bahnhofstraße, der Welle und der Amtmann-Daniel-Straße von der Einmündung der Darupstraße im Westen bis zu den Kreuzungsbereichen mit der Lange Straße im Osten. Lage und Abgrenzung sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Ortsmitte“

### **2 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die historisch gewachsene Ortsmitte der Gemeinde Nordwalde weist entlang der Bahnhofstraße, Welle, Lange Straße und Amtmann-Daniel-Straße zahlreiche Handels- und Dienstleistungsstandorte mit Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie Wohngebäude auf. Der Ortsmittelpunkt liegt im Bereich von Kirche und Rathaus.

Baulücken und Brachflächen sowie Funktionsdefizite und Gestaltungsmängel haben die Gemeinde Nordwalde bereits 2006 veranlasst, ein städtebauliches Entwicklungskonzept als informelles Planungsinstrument aufzustellen.



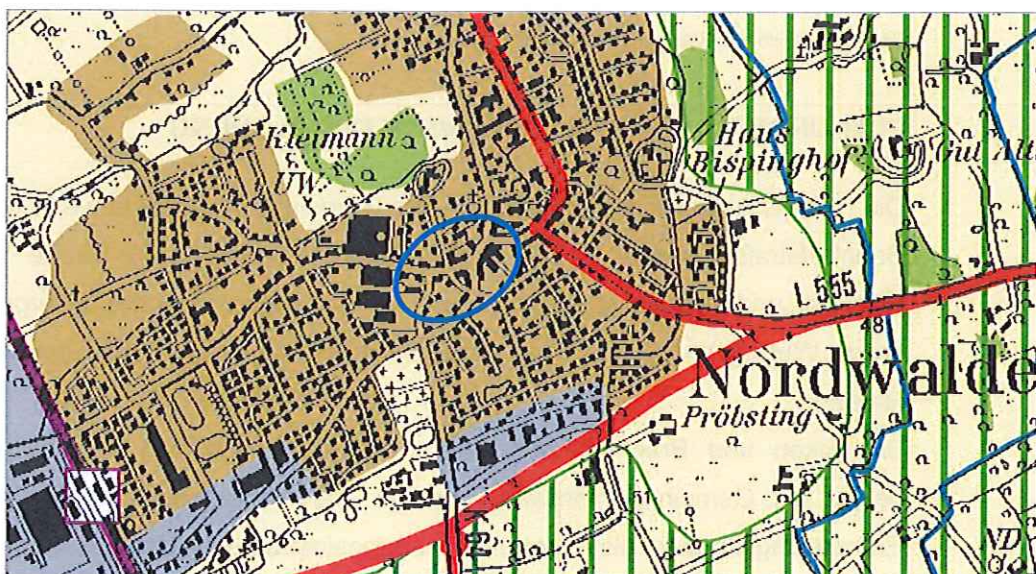
Die Entlastungsstraße L 555n, die im Mai 2017 eröffnet wurde, führt bei der durch die Ortsmitte verlaufenden zentralen Straßenachse Bahnhofstraße/Welle zu einer Verringerung des Durchgangsverkehr und sie übernimmt nun auch nicht mehr die Landesstraßenfunktion sondern wurde als Gemeindestraße herabgestuft. Damit besteht die Möglichkeit den Straßenquerschnitt den neuen Anforderungen anzupassen und eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums vorzunehmen. Planungen dazu werden zurzeit erstellt. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Nordwalde, an der Stelle des heutigen Rathauses ein neues Bürgerzentrum mit integrierter Verwaltungsnutzung zu errichten.

Diese Umstände sollen genutzt werden, die Ortsentwicklung in Nordwalde voranzutreiben. Daher wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept aktualisiert und mit seinem Handlungs- und Maßnahmenkonzept im November 2016 erneut vorgelegt. Es dient als Rahmen für den Bebauungsplan „Ortsmitte“, der die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erhaltung und Stärkung der Ortsmittefunktion zum Ziel hat.

Große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte“ werden bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt, die jedoch die beabsichtigte Entwicklung des Planbereichs nicht mehr abbilden.

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Regionalplan



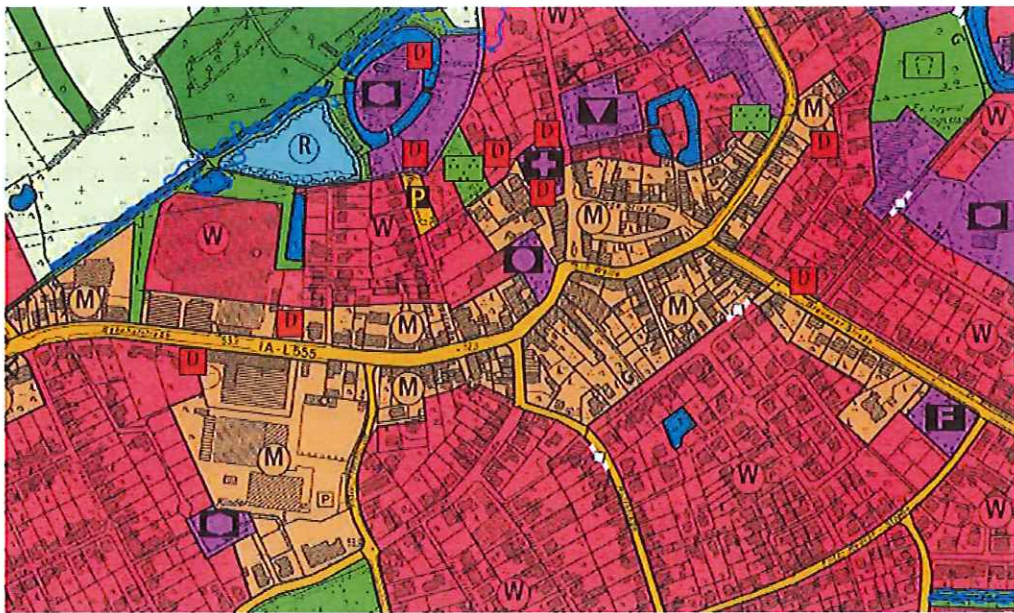
Ausschnitt Regionalplan Münsterland



Im Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 92 „Ortsmitte“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Planungsziel des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordwalde vom 07.02.2006 stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in wesentlichen Teilen gemischte Baufläche (M) dar. Im Nordwesten des Plangebietes zwischen Darupstraße und Pröbstingstraße sowie östlich der Pröbstingstraße sind in untergeordneten Umfang auch Wohnbauflächen (W) dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordwalde

Die Ausweisungen des Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen als Mischgebiet ausgewiesen. Arrondierende Flächen im Nordwesten zwischen Darupstraße und Pröbstingstraße sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Bestandsituation und bildet gleichzeitig den Übergang zu dem sich nördlich anschließenden Wohngebiet.

Die Mischgebiete sind gegliedert in MI 1 und MI 2, wobei in den mit MI 2 festgesetzten Flächen eine Wohnnutzung durch die textlichen Festsetzungen eingeschränkt ist. In einer Bautiefe von 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße, der Welle, der Amtmann-Daniel-Straße und dem Rathausvorplatz hin sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen nicht zulässig.

Da Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen, schafft diese Ausweisung die planungsrechtliche Voraussetzung in der Ortsmitte Handel-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln bzw. deren Bestand weiter planungsrechtlich zu sichern. Gleichwertig sind aber auch Wohngebäude bzw. Wohnnutzung zulässig. Die Möglichkeit zur Schaffung von attraktivem Wohnraum in der Ortsmitte soll zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Ziel ist, dass die Bewohner der Ortsmitte die Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote vor Ort nutzen und dass im Zusammenspiel mit der verkehrlichen Entlastung durch die Ortsumgehung, der Aufwertung des öffentlichen Raums und die Errichtung eines Bürgerzentrums die Ortsmittefunktion gestärkt wird.

Der Kern der Ortsmitte gruppiert sich um das Rathaus bzw. zukünftiges Bürgerzentrum und der Kirche entlang der Bahnhofstraße /Amtmann-Daniel-Straße von der Pröbsting-/Wehrstraße bis zur Langen Straße.

Da auch zukünftig nicht zu erwarten ist, dass die Erdgeschosszone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Handel-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzung zu füllen sein wird, soll eine Bündelung im Kern der Ortsmitte erfolgen. Daher ist hier (MI 2-Gebiete) eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen nur eingeschränkt zulässig, in den Obergeschossen aber weiter uneingeschränkt zulässig und auch erwünscht. Die Tiefe der betroffenen Grundstücke und zum Teil die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung erlauben die weitere Differenzierung der Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem



Ausschluss der Wohnnutzung in einer Bautiefe von 10 m wird erreicht, dass sich Handel-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzung zum öffentlichen Bereich, die zur funktionalen Stärkung und Belebung der Ortsmitte beitragen, orientieren, im rückwärtigen Bereich aber auch eine Wohnnutzung erfolgen kann. Dies schafft eine höhere Flexibilität möglicher Bauherren oder Investoren, ohne der Zielsetzung entgegenzustehen.

Mit einer Ausweisung als Kerngebiet (wie in den rechtskräftigen Bebauungsplänen erfolgt), in dem Wohnen nur eingeschränkt bzw. ausnahmsweise zulässig ist, kann die dargestellte städtebauliche Zielsetzung nicht erreicht werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Mischgebiete MI1 und MI 2 sind auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Während für die MI 1-Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend der Obergrenzen des § 17(1) BauNVO für Mischgebiete festgesetzt ist, wird in den MI 2-Gebieten von dem § 17(2) BauNVO Gebrauch gemacht, indem die Obergrenze für die GRZ mit 0,8 und für die GFZ mit 1,6 überschritten wird.

Hierdurch soll die vorhandene und auch zukünftig erforderliche Überbauung und Nutzung im Plangebiet gesichert und die zulässige bauliche Dichte festgeschrieben werden.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Gerade innerhalb des historischen Ortskerns soll ein qualitätsvoller Städtebau unter Berücksichtigung der bestehenden urbanen Dichte realisiert werden können. Dabei soll zum einen den qualitativen und quantitativen Bedürfnissen der Gastronomie-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur Rechnung getragen, zum anderen ist, wie bereits dargestellt, erklärtes Ziel der Gemeinde, den Ortskern durch das Ausweisen von Wohnraum zu beleben, so dass eine Kerngebietsausweisung, in der dann nach BauNVO eine GRZ-Obergrenze von 1,0 und eine GFZ-Obergrenze von 3,0 zulässig wäre, nicht den städtebaulichen Zielsetzung für die Ortsmitteentwicklung entspricht.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 bleibt grundsätzlich ein 20%iger Freiflächenanteil, wie er für die Ortsmitte zur Zeit kaum erreicht wird, erhalten und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Arbeitsstätten kann gewährleistet werden. Aber dennoch ist eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke für das Gewerbe in der Erdgeschosszone ermöglicht. Außengastronomie trägt zur angestrebten Belebung des Ortskerns bei. Daher soll durch die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ in den MI 2 Gebieten durch Anlagen zur Außengastronomie Nutzung gemäß der textlichen Festsetzungen diese Nutzungen unterstützt werden.

Die festgesetzte GFZ von 1,6 stellt eine angemessene Bebauungsdichte insgesamt sicher und bedingt, dass für die Wohnnutzung in den Obergeschossen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Bauung entlang der Bahnhofstraße der Welle, der Amtmann-Daniel-Straße, der Grevener Straße und der Lange Straße stellt sich innerhalb des Plangebietes als Straßenrandbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise, z.T. mit Traufgängen, dar. Damit dieser Charakter auch zukünftig erhalten bleibt, sind entlang dieser Straßenzüge Baulinien und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Untergeordnete Bauteile von Gebäuden (max. 25% der Gebäudelänge) können entsprechend der textlichen Festsetzungen von der Baulinie um max. 2 m zurückspringen und die geschlossene Bauweise kann durch Traufgänge in einer max. Gesamtbreite von 1,5 m unterbrochen werden. So ist ein gestalterischer Spielraum gegeben, ohne dass der Gesamteindruck der Straßenrandbebauung verloren geht.

Westlich der Felix-Fraling-Straße ändert sich die stadträumliche Situation durch Auflösung der prägenden Straßenrandbebauung im Bestand. Die geplante Kreisellösung verstärkt noch den gestalterischen Eindruck des beginnenden bzw. endenden engeren stadträumlichen Ortskerns. Um dem Rechnung zu tragen ist in diesem Bereich eine Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur städtebaulichen Betonung der Einmündungsbereiche der Darupstraße, der Felix-Fraling-Straße, der Pröbstingstraße, der Wehrstraße, der Altenberger Straße und der Marienstraße durch zum Straßenraum orientierten Eckgebäude, sind auch hier Baulinien, im weiteren Verlauf jedoch Baugrenzen festgesetzt, so dass dort nicht zwingend an die Grenze zum öffentlichen Raum gebaut werden muss. In den Mischgebieten sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Baugrenzen



festgesetzt, so dass eine flexibel nutzbare überbaubare Grundstücksfläche entsteht, die jedoch durch die festgesetzten Dichtewerte und Baulinien zum ortsbildprägenden öffentlichen Raum angemessen definiert ist.

Insgesamt ist in den Mischgebieten eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei in den MI 2-Gebieten das Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden kann. Eine Ausnahme von der festgesetzten Zweigeschossigkeit bildet das Grundstück östlich der Altenberger Straße (alte Molkerei) das durch den vorhandenen Baukörper mit seiner Nutzung als Mehrgenerationenhaus eine städtebauliche Sondersituation darstellt. Hier ist der Bestandssituation entsprechend ein Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Im dem allgemeinen Wohngebiet ist die Bestandssituation über Baugrenzen und eine zweigeschossige offene Bauweise planungsrechtlich gesichert.

### 4.3 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht im Wesentlichen den vorhandenen öffentlichen Straßen und bildet insofern die Bestandssituation ab. Eine Ausnahme davon bildet die Festsetzung einer Verkehrsfläche, die östlich von der Pröbstingstraße abzweigt und bis zur Plangebietsgrenze verläuft. Diese Verkehrsfläche soll zur rückwärtigen Anbindung des zukünftigen Bürgerzentrums auf dem heutigen Rathausgrundstück dienen.

In Höhe der Grundstücke Bahnhofstraße 10 und 12 stellt die Festsetzung der Verkehrsfläche eine geringfügige Aufweitung des bestehenden Straßenquerschnitts dar. Hier soll die Möglichkeit einer durchgängigen Gehwegbreite geschaffen werden.

Die im Mai 2017 eröffnete Ortsumgehung L 555n und die damit verbundene Entlastung der Bahnhofstraße/Welle vom Durchgangsverkehr ermöglicht die Umgestaltung und funktionale wie gestalterische Aufwertung dieser Straßen innerhalb des vorhandenen Querschnitts mit der erläuterten Ausnahme im Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße 10 und 12. Die Planungen dazu werden zurzeit erstellt. Im Bebauungsplan ist der derzeitige Stand der Planung nachrichtlich übernommen.

Der innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Teil der Kirchstraße ist die Verbindung von Kirche und Rathaus bzw. der zugehörigen Platzsituationen und als solche entsprechend des vorhandenen Ausbaus als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

#### 4.4 Schallschutz

Die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärmimmissionen u.a. der Bahnhofstraße/Welle sind durch Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH gutachterlich ermittelt und beurteilt worden.

Auszug aus dem Gutachten:

Auf der Basis der durchgeführten Verkehrslärberechnungen ergaben sich innerhalb des Plangebietes lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 49 bis 70 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und 39 bis 60 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr).

Die für Verkehrslärm in Mischgebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden somit in Teilen des Plangebietes eingehalten, im Nahbereich der Straßen jedoch überschritten.

Auf der Fläche im Nordwesten des Plangebietes, die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden sollen, werden die dort für Verkehrslärm geltenden schalltechnische Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in weiten Teilen überschritten, jedoch im Norden des Plangebietes geschossabhängig auch teilweise gerade eingehalten.

Auf der Basis der berechneten verkehrsbedingten Mittelungspegeln ergaben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 63 bis 73 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem sowie Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gem. DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche III bis V zu stellen sind.

Darüber hinaus sind in den Bereichen des Plangebietes mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmt, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



Die vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereich ergänzt um entsprechende textliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht getroffen worden. Die stadträumliche Situation lässt wenig Spielraum dafür. Auch ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. durch dessen Durchführung kein Ausgleichsbedarf möglicher Eingriffe. Dies hat die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet wurde ergeben.

Mit der Umgestaltung der Bahnhofstraße und im Zusammenhang mit dem geplanten Bürgerzentrum sind im öffentlichen Raum Baumpflanzungen im Straßenraum und auf Platz- und Parkplatzflächen vorgesehen.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Da eine Bebauung nur in Form von Baulückenschließung bzw. Ersatzbebauung erfolgen kann, ergibt sich hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sowie der Ableitung von Abwasser und der abfallwirtschaftlichen Entsorgung keine Änderung gegenüber der bestehenden Situation. Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit gesichert.

#### **4.7 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)**

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind durch die bereits dargestellten Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit, Bauweise, Baugrenzen und -linien bestimmt und der Rahmen für die Baukörper vorgegeben.

Weitere gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW beziehen sich auf die Dach- und Fassadengestaltung sowie auf Werbeanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in weiten Teilen die Ortsmitte von Nordwalde. Auch wenn teilweise massiv in die Bebauungsstruktur eingegriffen wurde, gilt es die historischen und ortstypischen Gestaltungsmerkmale aufzugreifen und Gestaltungsgrundsätze festzusetzen, ohne zeitgenössische Architektur zu verhindern.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung bezieht sich auf den Ausschluss der Materialien Holz, Metall, Glas und Sichtbeton für die Außenwände, wobei untergeordnete Bauteile (max. 25% der jeweiligen Fassadenseite) auch mit diesen Materialien ausgeführt werden können.

Im Weiteren sind die Fenster als stehende oder quadratische Formate, eine symmetrische Anordnung der Fenster und das Verhältnis von Schaufensterflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die ortstypischen und historischen Gestaltungsmerkmale der Ortsmitte.

Die Dachform wird als Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 45° Neigung für die Hauptgebäude festgesetzt, was sich an der Bestandsbebauung orientiert. Die Farbe der Dacheindeckung ist auf die Farbtöne braun, rot und schwarz, in matter Ausführung, beschränkt. Metallische Dacheindeckung sind, außer bei Nebenanlagen, ausgeschlossen. Auch diese Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Die Beschränkung von Dachgauben und -einschnitten auf eine Gesamtlänge von max. 50% der jeweiligen Dachfläche zwischen den Außenmauern und einen Abstand zu den jeweiligen Außenmauern sowie zum Dachfirst von mind. 1,0 m ermöglicht, die Dachlandschaft gestalterisch zu beruhigen und die ortstypischen Proportionen zu wahren.

Die Festsetzungen zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen dienen dazu den gestalterisch sensiblen Bereich der Ortsmitte durch Werbeanlagen nicht zu beeinträchtigen, bieten aber gleichzeitig ausreichend Raum für eine angemessene Werbung für Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

Innerhalb der dargestellten gestalterischen Vorgaben bleibt eine hohe bauliche und gestalterische Flexibilität erhalten.



## **Teil B      UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB**

### **1      EINLEITUNG**

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen untereinander. Dazu ist nach § 2 Absatz 4 des BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich gemäß § 2 Absatz 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

#### **1.1      Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans**

Der Umweltbericht bezieht sich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Ortsmitte“. Er befindet sich im Zentrum des Gemeindegebietes von Nordwalde und erstreckt sich beidseitig der Bahnhofstraße, der Welle und der Amtmann-Daniel-Straße von der Einmündung der Darupstraße im Osten bis zu den Kreuzungsbereichen mit der Lange Straße im Osten. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan im Teil A der Begründung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Ortsmitte“ hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhaltung und Stärkung der Ortsmittefunktion zum Ziel.

Wesentliche Teile sind als Mischgebiete festgesetzt, die nach MI 1 Gebiete und MI 2 Gebiete gegliedert sind, wobei sich die MI 2 Gebiete um den Kern der Ortsmitte rund um das zukünftige Bürgerzentrum gruppieren. Die Differenzierung zwischen MI 1 und MI 2 bezieht sich sowohl auf die Art der baulichen Nutzung (Beschränkung von Wohnnutzung im Erdgeschoss) als auch auf das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Dachgeschoss als Vollgeschoss). Arrondierend zu den Mischgebieten ist im Nordwesten des Geltungsbereichs zwischen

Darupstraße und Pröbstingstraße der Bestandssituation entsprechend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das gleichzeitig den Übergang zum nördlich anschließenden Wohngebiet bildet.

Eine ausführliche Darstellung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und der entsprechenden Festsetzungen können dem Teil A der Begründung entnommen werden.

### Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 92 „Ortsmitte“ umfasst eine Fläche von ca. 54.211 m<sup>2</sup>, die sich auf die festgesetzten Nutzungen wie folgt verteilen:

MI 1	22.459 m <sup>2</sup>	41,43 %
MI 2	15.338 m <sup>2</sup>	28,30 %
WA	4.252 m <sup>2</sup>	7,84 %
Verkehrsfläche	11.609 m <sup>2</sup>	21,41 %
Parkplatz	553 m <sup>2</sup>	1,02 %
Gesamtfläche	54.211 m <sup>2</sup>	100,00 %

Zum Verhältnis der bestehenden versiegelten Fläche und der nach der Planung mögliche Versiegelung wird auf die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung unter 2.4 des Umweltberichts verwiesen.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im BauGB und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes NRW sind für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze formuliert worden, von denen an dieser Stelle die für das anstehende Bebauungsplanverfahren relevantesten in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführt sind:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	BauGB  Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung)  Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen



	incl. Verordnungen  TA Lärm  DIN 18005	<p>Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll</p>
Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)	<p>Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts</li> <li>- die Nutzbarkeit der Naturgüter</li> <li>- die Pflanzen- und Tierwelt sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</li> </ul>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Ziele des BBodSchG sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als</li> </ul> <p>Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für</p>

	BauGB	<p>land- und forstwirtschaftliche sowie Siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen
	Landeswassergesetz NRW	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern
Luft / Klima	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) incl. Verordnungen	s.o.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	s.o.
	Landesnaturschutzgesetz NRW	Entwicklungsziele sind insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes einschließlich des Wildtierverbundes nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes und die Förderung der Biodiversität. Als räumlich differenzierte Entwicklungsziele kommen insbesondere in



		Betracht <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft als Lebensraum für die landschaftstypischen Tier- und Pflanzenarten oder die Erhaltung einer gewachsenen Kulturlandschaft mit ihren biologischen und kulturhistorischen Besonderheiten,</li> <li>▪ die Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen,</li> <li>▪ die Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft,</li> <li>▪ die Herrichtung der Landschaft für die Erholung und</li> <li>▪ die Entwicklung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes und des Bodenschutzes oder zur Verbesserung des Klimas.</li> </ul>
Kultur und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (NRW)	Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Tabelle 1: Schutzgüter

Neben den Fachgesetzen sind für das Bauleitplanverfahren insbesondere die folgenden Fachpläne von Relevanz:

### Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Dabei ist es Aufgabe der Regionalplanung, die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum zu koordinieren und zusammenzubringen.

Im Regionalplan Münsterland (Ausschnitt s. Teil A) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 92 „Ortsmitte“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Planungsziel des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

### **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan (Ausschnitt s. Teil A) der Gemeinde Nordwalde vom 07.02.2006 stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in wesentlichen Teilen gemischte Baufläche (M) dar. Im Nordwesten des Plangebietes zwischen Darupstraße und Pröbstingstraße sowie östlich der Pröbstingstraße sind in untergeordneten Umfang auch Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Landschaftsplan**

Der B-Plan Nr. 92 liegt mit seinem Geltungsbereich (innerörtliche Lage) nicht im Wirkungsbereich eines Landschaftsplans. Insofern ergeben sich daraus keine Maßgaben zum Schutz der Landschaft oder Landschaftsteilen oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche gemäß Landesnaturschutzgesetz NRW**

Gemäß Landschaftsinformationssammlung NRW (LINFOS) des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 92 bzw. in seiner unmittelbaren Nachbarschaft keine Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope (§ 42 LNatSchG NRW) vorhanden.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben, wird im Folgenden der derzeitige Umweltzustand auf die jeweils betroffenen Schutzgüter bezogen dargestellt. Darüber hinaus werden die mit der Planung gegebenenfalls verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen dargestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.



## 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind unterschiedliche Belange zu berücksichtigen (siehe hierzu auch Tabelle 1).

Primär geht es darum, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die von der Planung betroffenen Menschen zu gewährleisten und sicherzustellen.

#### Umweltbelang: Luftverunreinigung, Licht, Wärme, Strahlen

Derzeit sind zu diesem Themenkomplex keine schädlichen Umwelteinwirkungen für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 92 bekannt. Entsprechende Hinweise, auf die im Zuge des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste, ergaben sich auch nicht aus der Trägerbeteiligung.

Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 92 diesbezüglich negative Veränderungen zu erwarten sind.

Der geplante Umbau der Bahnhofstraße sieht einen Querschnitt vor, der auch die Einbringung von Straßenbäumen beinhaltet. Dies dürfte, wenn auch nur in einem verhältnismäßig geringen Umfang, zu einer Minderung von Feinstaubemissionen beitragen.

#### Umweltbelang: Lärmschutz

Ausreichender Schallschutz ist notwendig, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bevölkerung sicherzustellen.

Schallmittlernde Betriebe sind als Störfaktor im Geltungsbereich nicht bekannt. Hauptemissionsquelle ist der Verkehrslärm, der im Planbereich überwiegend auf der Bahnhofstraße und der Welle stattfindet.

Durch die Eröffnung der Entlastungsstraße L 555n im Mai 2017 hat auf dem Straßenzug Bahnhofstraße/Welle eine wesentliche Verringerung des Durchgangsverkehrs stattgefunden. Die durch die Festsetzungen im Geltungsbereich durchaus erwünschte stärkere Verdichtung im Ortszentrum und eine damit möglicherweise verbundene Erhöhung des Individualverkehrs treten demgegenüber in den Hintergrund, so dass sich die Lärmsituation nicht aus der Durchführung des Bebauungsplans sondern aus der Bestandssituation ergibt.

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 92 einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, die die Geräuschemissionen der Bahnhofstraße/Welle sowie der Felix-

Fraling-Straße ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1/4 definiert. Die entsprechenden Ergebnisse der Untersuchung sind in die Festsetzungen eingeflossen. Die lärmtechnische Untersuchung ist dem Umweltbericht in der Anlage beigelegt.

#### Umweltbelang: Freizeit und Erholung

Der Geltungsbereich des B-Plans erfasst das Zentrum der Gemeinde und mithin einen Bereich, der durch dichte Bebauung gekennzeichnet ist. Grün-, Frei- oder Spielflächen, die der Bevölkerung als Freizeit- und Erholungsflächen dienen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Entlastung durch die Ortsumgehung, dem geplanten Umbau der Bahnhofstraße, der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Errichtung eines Bürgerzentrums wird die Ortsmittefunktion jedoch aufgewertet und insgesamt auch für den Aufenthalt der Bevölkerung attraktiver gestaltet.

**Für das Schutzgut Mensch sind mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 92 keine negativen Veränderungen zu erwarten. Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen notwendig.**

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen umfasst den Schutz der tierischen und pflanzlichen Arten und der Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen zu betrachten.

Daraus abgeleitet sind zu beurteilen:

- die Bedeutung von Vegetation und Pflanzenwelt,
- die Bedeutung der Lebensräume der Tierwelt,
- die Biotopvernetzungsfunktion

Zu betrachten sind zudem die besonders geschützten Gebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“, u. a. die FFH- und Vogelschutz-Gebiete, die Belange des



Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der gesetzlich geschützten Biotope nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW.

#### Vegetation und Pflanzenwelt

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 92 erfasst den Ortskern der Gemeinde, der fast vollständig bebaut oder versiegelt ist. Der Versiegelungsgrad liegt bei über 80 %. Bei den wenigen verbleibenden Grünflächen handelt es sich überwiegend um Hausgärten, Zier- und Abstandsgrün. Naturnahe Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Kartierte oder schützenswerte Biotope sind nicht verzeichnet.

Damit weist das Plangebiet für den Aspekt „Vegetation und Pflanzenwelt“ nur geringe Bedeutung aus.

#### Tierwelt

Faunistische Erhebungen wurden im Vorfeld des Planungsverfahrens nicht durchgeführt.

Zur Beurteilung des Schutzgutes „Tiere“ wurde seitens der Gemeinde Nordwalde das Büro „Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer“ mit einem Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Umweltbericht für den B-Plan Nr. 92 beauftragt. Der Fachbeitrag ist dem Umweltbericht als Anlage vollständig beigelegt; die wichtigsten Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben, d.h. sämtlicher Planungs- und Zulassungsverfahren ist von den zuständigen Behörden als eigenständiges Verfahren eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dabei ist es zulässig, auf eine Bestandserfassung zu verzichten, wenn es z.B. um „[...] das Schließen kleiner Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile [...]“ geht (*Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010, 29 S.*).

Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um einen mit ca.5,4 ha großflächigen Bebauungsplan, doch sind die allermeisten der ihm zugeordneten Grundstücke bereits bebaut. Es ist keine großflächige oder gar vollständige Umgestaltung des Plangebiets vorgesehen und auch der Freiflächenanteil von derzeit ca. 20% soll

erhalten bleiben. Vielmehr sind über einen längeren Zeitraum nur punktuelle Veränderungen geplant. In diesem Fall ist es möglich, auf einen eigenständigen, umfangreichen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu verzichten.

Konkrete Daten oder Hinweise über Vorkommen planungsrelevanter Arten konnten im Zuge der Abfrage bei den einschlägigen Quellen nicht ermittelt werden. Daher wird der potenzielle Bestand an planungsrelevanten Arten im Plangebiet anhand vorliegender Bestandserfassungen aus ähnlichen Lebensräumen abgeleitet. Als Grundlage dienen die Lebensraumansprüche, Verhaltensweisen, Verbreitungsmuster und die regionale Verbreitung der Arten sowie die Gebietsausstattung unter Berücksichtigung bestehender Störfaktoren (Vorbelastung).

Zusammengefasst betrachtet sind auf der Ebene planungsrelevanter Arten gebäudebewohnende Fledermausarten (insbesondere Zwerg- und Breitflügelfledermaus) sowie in oder an Gebäuden brütende Vogelarten (insbesondere Mehlschwalbe) zu beachten, da bei ihnen die größte Wahrscheinlichkeit für Brutvorkommen bestehen.

Mit einem Verlust essentieller Habitatbestandteile ist - bis auf eine Ausnahme - bei keiner der hier am wahrscheinlichsten vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten zu rechnen, da sich in der Gesamtheit der Freiflächenanteil nicht signifikant ändern wird und die Umsetzung von Festsetzungen des B-Plans über einen langen Zeitraum und immer nur relativ kleinflächig erfolgen werden. Bei den allermeisten Vögeln handelt es sich um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit, so dass auch hier zu keiner Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten kommt. Die erwähnte Ausnahme betrifft die in Kolonien brütende Mehlschwalbe, deren Brutstätten sich auf bestimmte Gebäude mit besonderer Eignung konzentrieren, deren Wegfall nicht ohne weiteres von den Vögeln kompensiert werden kann.

Die Tötung von Fledermäusen und Vögeln (hier Nestlinge) sowie speziell bei Vögeln die Zerstörung von Nestern mit Eiern durch die Beseitigung von Vegetation und daran angebrachter Nist- und Quartierhilfen kann effektiv durch eine Eingriffszeitenregelung verhindert werden. Demnach darf die Beseitigung solcher



Strukturen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar vorgenommen werden.

Bei Vögeln gilt dieser Zeitraum auch für die Beseitigung oder dem Umbau von Gebäuden und Anlagen einschließlich daran angebrachter Nisthilfen, weshalb solche Eingriffe möglichst im Winterhalbjahr erfolgen sollten. Bei Fledermäusen lässt sich aber kein Zeitraum angeben, in dem es nicht zu einer Tötung kommen könnte, da Gebäudequartiere zu allen Zeiten besetzt sein können. Daher muss in solchen Fällen grundsätzlich eine vorherige Begutachtung der Gebäude oder Anlagen erfolgen, bei der auch möglicherweise vorhandene Nester z.B. von Mehlschwalben oder Nisthilfen erfasst werden. Das Ergebnis entscheidet dann über das weitere Vorgehen (Festlegung eines Bauzeitenfensters, Ökologische Baubegleitung, vertiefende Untersuchung, CEF-Maßnahmen etc.), wobei eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde obligatorisch ist.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Artenschutz enthalten.

#### Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete(s.o.) verzeichnet.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 92 keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschränken sich auf die o.g. Eingriffszeitenregelungen und den Hinweis auf eine artenschutzrechtliche Begutachtung von Neu- und Umbaumaßnahmen im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

#### **2.1.3 Schutzgut Boden**

In der „Karte der schutzwürdigen Böden“ (Geologischer Dienst NRW) sind für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 92 keine entsprechenden Kennzeichnungen vorhanden.

Durch die dichte Bebauung des Ortskerns ist das Planungsgebiet bereits heute überwiegend versiegelt. Eine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem derzeitigen Status-quo-Zustand ist durch die Aufstellung des B-Plans nicht zu erwarten.

Eine Belastung der Böden durch Alllasten ist nicht bekannt; Eintragungen im Alllastenkataster des Kreises Steinfurt sind für das Plangebiet nicht verzeichnet.

**Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut „Boden“ nicht erforderlich.**

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden.

Anfallendes Niederschlags- und Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die hydraulische Kapazität des vorhandenen Systems ist gemäß Zentralem Entwässerungsplan (ZEW) generell als ausreichend anzusehen; wenige überlastete Haltungen ergeben sich aus der Bestandsituation.

**Da mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Versiegelungsgrads im Plangebiet vorbereitet werden, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.**

#### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Dem überwiegend stark bebauten bzw. verdichteten Ortskern kommen im Hinblick auf Klima und Lufthygiene keine bedeutsamen Funktionen zu.

Andererseits sorgen der im Norden nahe Ortsrand mit Grünlandnutzung und die im Süden vorhandenen lockeren Siedlungsstrukturen und die Freiflächen um den Friedhof für ausreichend Frischluftzufuhr und klimatischen Ausgleich.



Mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 92 gehen voraussichtlich keine wesentlichen negativen klimatischen Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation einher. Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Die Landschaft und das Landschaftsbild im Geltungsbereich sind durch die dichte Siedlungsstruktur des Ortskerns geprägt und überformt. Freiraumelemente, die dieses Bild signifikant beeinflussen sind nicht vorhanden. Zur Wahrung der historischen und ortstypischen Gestaltungsmerkmale sind im B-Plan Gestaltungsgrundsätze festgesetzt.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind darüber hinaus nicht notwendig.**

#### **2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass der B-Plan Nr. 92 einen Teil des mittelalterlichen Dorfkern von Nordwalde tangiert. Aus historischen Karten aus dem ausgehenden 18. und dem beginnenden 19. Jahrhundert lässt sich ableiten, dass damals Teile der Amtmann-Daniel-Straße, der Welle, der Lange Straße und die westliche Kirchhofseite bebaut waren. Daher ist es möglich, dass noch Spuren dieser Bebauung im Boden erhalten sind. Um dem Rechnung zu tragen ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis „Bodendenkmal“ aufgenommen, aus dem hervorgeht, dass bei einer beabsichtigten Bebauung des betroffenen Bereichs vor Beginn von Erdarbeiten eine entsprechende Abstimmung mit der LWL-Archäologie zu erfolgen hat.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 92 nicht vorhanden.

**Weitere Maßnahmen für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind nicht erforderlich.**

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die betrachteten Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen, wobei sich Auswirkungen oder Wirkungszusammenhänge verstärken können.

Aus den vorausgegangenen Darstellungen ergeben sich zu den einzelnen Schutzgütern keine oder keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Wechselwirkungen, die sich zu erheblichen Konflikten kumulieren können, sind nicht erkennbar oder zu erwarten.

## **2.2 Entwicklungsprognosen**

### **2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 92 „Ortsmitte“ sind die im vorstehenden Kapitel 2.1 genannten Umweltauswirkungen verbunden. Erhebliche Risiken für die genannten Schutzgüter sind danach nicht zu erwarten. Mit der Realisierung der Planung entstehen nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte“ werden derzeit durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt, die bei Nichtausführung der Planung für die weitere bauliche Entwicklung greifen würden. Hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit würden sich - ebenfalls wie bei einer Realisierung der Planung - daraus keine signifikanten Veränderungen des Status-quo ergeben.



### **2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans zu berücksichtigen sind.

Da sich die städtebauliche und funktionale Zielrichtung der Planung (Stärkung der Ortsmittefunktion) zum B-Plan Nr. 92 „Ortsmitte“ nur auf den gewählten räumlichen Bereich umsetzen lässt, ist die Prüfung eines alternativen Standorts zur Umsetzung der Planung nicht möglich.

Während des Aufstellungsverfahrens des B-Plans wurden unterschiedliche Varianten der Planung insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Dichte erarbeitet und zur Diskussion gestellt. Mit dem vorliegenden B-Plan wurde die Variante gewählt, die eine Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung erwarten lässt und dabei keinen signifikanten Eingriff in den Naturhaushalt verursacht.

### **2.4 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Kompensation**

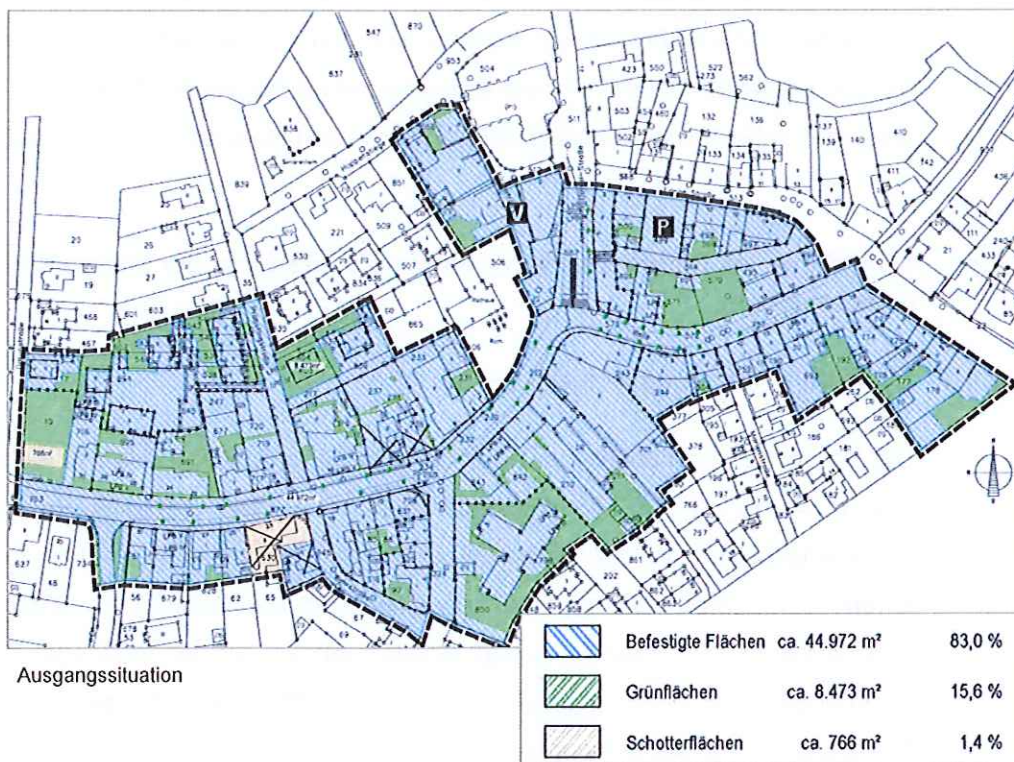
#### **2.4.1 Bewertung der Ausgangssituation**

Die nachfolgende Tabelle bewertet den Ausgangszustand des Planungsgebiets. Dabei wurden nicht die Festsetzungen aus den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplänen als Grundlage für die Ermittlung angesetzt, da dies größtenteils einen sehr alten Planungsstand aufweisen und die tatsächliche Situation nicht widerspiegeln. Zu Grunde gelegt wurde daher der gegenwärtige Status-quo (Biotoptypen der Realnutzung), wie er aus Luftbildauswertungen und örtlichen Erhebungen grob kartiert wurde.

Die Einordnung der Biotoptypen erfolgt nach „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, 2008).

IST-Zustand			
Festsetzung/ Biotoptyp	Grünflächen (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
<b>1 Versiegelte Fläche (Gebäude, Wege, Pflaster)</b>	44.972	0	0
<b>1.3 Teilversiegelte Fläche (Schotter, Rasengitterstein)</b>	766	0,5	383
<b>2.2/ Begleitgrün/ Zier- u. Nutzgarten 4.3</b>	8.473	2	16.946
	<b>54.211</b>		<b>17.329</b>

Tabelle 2: Bewertung des Ausgangszustands



### 2.4.2 Bewertung des Zustands gemäß den Festsetzungen

Die Tabelle 3 bewertet den nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Zustand. Dabei wurde für die WA und MI 1 Gebiete ein Versiegelung unter vollständiger Ausnutzung des festgesetzten GRZ einschließlich der nach BauNVO möglichen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (bis zu 50% der festgesetzten Grundfläche, max. 0,8)



berücksichtigt. Die verbleibenden Flächen sind in die Bilanzierung als Biotoptyp Zier- und Nutzgärten eingeflossen.

Festsetzung	Festsetzung B-Plan maximale Ausnutzung					Wertfaktor	Flächenwert
	Fläche [m <sup>2</sup> ] [m <sup>2</sup> ]	GRZ +Nebenanlagen	Anteil Grünfl.	Grünflächen [m <sup>2</sup> ]			
WA	4.252	0,6	40%	1.701	2	3.402	
MI 1	22.459	0,8	20%	4.492	2	8.984	
MI 2	15.338	0,8	20%	3.068	2	6.135	
Verkehrsfläche	12.162		0%	0	0	0	
	54.211					18.520	

Tabelle 3: Bewertung des Planungszustandes

Damit steht dem Flächenwert der Bestandsituation von 17.329 ein rechnerischer Flächenwert von 18.520 nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber. Es wird deutlich, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein ausgleichender Eingriff hervorgerufen wird. Wenn von der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der GRZ in den MI 2 Gebieten für Anlagen der Außengastronomie im Einzelfall Gebrauch gemacht wird, kann auch in diesem Fall nicht von einer signifikanten negativen Veränderung der Gesamtbilanzierung ausgegangen werden. Darüber hinaus können die geplanten Begrünungsmaßnahmen im Ortskern im Zuge der Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume und Plätze dazugerechnet werden.

### 3. SONSTIGE ANGABEN

#### 3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite

Ausgangspunkt des Umweltberichts ist eine Analyse und Bewertung des Plangebietes und des potentiell betroffenen Umfelds. Sie beinhaltet die Bestandsaufnahme der Schutzgüter, Landschaftspotenziale und Nutzungen. Sie dient der Beurteilung der Bedeutung und ggf. der Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes bezüglich der Schutzgüter des BauGB und ihrer Funktionen.

Die Erarbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 92 „Ortsmitte“ erfolgte auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme und Begehung des Plangebietes und seines Umfeldes. Ebenso eingeflossen sind die Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Bewertung der Schutzgutausprägungen und -funktionen sowie die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Beurteilung wird abgeleitet aus gesetzlichen Grundlagen, fachlichen Bewertungskriterien sowie regionalen Gegebenheiten und Entwicklungszielen.

### **3.2 Monitoring**

Erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bebauungsplänen eintreten sind gem. § 4c BauGB von den Gemeinden zu überwachen. Eine Unterstützung erhalten die Gemeinden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die gem. § 4(3) BauGB die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Durchführung des Bebauungsplans erfolgt, unterrichten, auch wenn die im B-Plan Nr. 92 getroffenen Festsetzungen keine erheblichen unvorhergesehenen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring, die über das baurechtliche Zulassungsverfahren hinausgehen, ergeben sich aus den Festsetzungen den B-Plans nicht.

## **4. ZUSAMMENFASSUNG**

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 92 „Ortsmitte“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhaltung und Stärkung der Ortsmittefunktion im unmittelbaren Zentrum der Gemeinde Nordwalde.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die durch die Durchführung des B-Plans zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Grundlage der gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB durchgeführten Umweltprüfung.

Er zeigt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine wesentlichen negativen Veränderungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten sind.



Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen notwendig bzw. beschränken sich auf Eingriffszeitenregelungen und den Hinweis auf eine artenschutzrechtliche Begutachtung von Neu- und Umbaumaßnahmen im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass es sich bei dem Planbereich um einen weitgehend dicht bebauten Ortskern handelt, der aufgrund des hohen Versiegelungsgrad nur geringe ökologische Wertigkeiten aufweist. Der Bebauungsplan bietet keine Grundlage für eine zusätzliche Erhöhung des Versiegelungsgrad.

Auch nach Inbetriebnahme der Entlastungsstraße L 555n und der damit verbundenen Verringerung des Durchgangsverkehrs auf dem Straßenabschnitt Bahnhofstraße/Welle innerhalb des Plangebietes stellt sich die Verkehrslärsituation so dar, dass Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich notwendig sind. Mit den im B-Plan festgesetzten Regelungen zum baulichen Schallschutz sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

