



Gemeinde Nordwalde

Zusammenfassende Erklärung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

gemäß § 6 (5) BauGB
i.V.m. § 6 a BauGB

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Ziel der Gemeinde Nordwalde, entsprechend der vorhandenen und auch für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Einfamilienhäuser und auch Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Es besteht ein hoher Wohnraumdruck, der einerseits durch das naheliegende Oberzentrum Münster begründet ist. Aber auch viele ehemalige Nordwalder sind an einem Rückzug in die Gemeinde interessiert. Zahlreiche Interessenten sowohl für Einfamilienhausbebauung als auch für Mehrfamilienhäuser werden bereits auf einer Interessentenliste gesammelt, wobei die Anzahl der Interessenten die voraussichtliche Anzahl an Grundstücken für Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser erheblich übersteigt.

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.

Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 96 „Windmühlenfeld“ werden neben neuen Wohngrundstücken auch die Nutzungen Kindergarten, Grünfläche, Spielplatz sowie Rückhalteflächen für Regenwasser vorgesehen, deren Standorte ebenfalls auf Ebene des Flächennutzungsplans gesichert werden sollen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.04.2019 vom Rat der Gemeinde gefasst. Die Offenlage findet im Zeitraum vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 statt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wurde auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dieser ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkung. Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit

der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen, deren Vorgaben - soweit für das Gebiet zutreffend - im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung in der Planung

Im Zuge der 9. Änderung des FNPs erfolgte eine frühzeitige und eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In diesen Beteiligungsverfahren sind keine Bedenken und Anregungen geäußert worden, die zu einer Anpassung in der Entwurfsplanung geführt hätten.

5. Begründung der Wahl des Plans unter Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der maßgebliche Regionalplan Münsterland ermöglicht zwar Wohnflächen für eine bedarfsentsprechende Baulandentwicklung an anderer Stelle des Gemeindegebiets, die auch im FNP als Wohnbauflächen enthalten sind. Sie stehen jedoch für eine Wohnraumentwicklung aus den folgenden Gründen nicht zur Verfügung:

Nördlich der unteren Dömerstiege: Die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. In der Vergangenheit wurde bereits versucht, diese Flächen zu mobilisieren.

Westlich des Weidkamps: Für diese 11,5 ha umfassende Weidefläche in Ortsnähe besteht seit dem Jahr 2009 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Kurz vor der Umsetzung des Plans gab es im Jahr 2010 ein Starkregenereignis, bei dem 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.

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 Kirchlarchbach. 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.

Östlich Sieverts Kamp: Diese Fläche ist umgesetzt worden und bereits vollständig vermarktet.

Grundsätzlich ist die Entwicklung bzw. Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Nordwalde durch die Überflutungsbereiche im Osten, die Industrie- und Gewerbegebiete im Westen und der Verlauf der L 555 im Süden 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 vorgemerkten 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 Rechnung zu tragen, als auch einer möglichen Unterversorgung des Gebiets mit Kindergartenplätzen zu begegnen.

Umsetzungsfähige Planungsalternativen bestehen für die städtebauliche Zielsetzung daher nicht.

Nordwalde, 10.08.2022


Gemeinde Nordwalde
Die Bürgermeisterin

