



Gemeinde Nordwalde –  
Bebauungsplan Nr. 35 „Fraling“  
- 1. Änderung

Begründung zum Entwurf (erneute Offenlegung)

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1  
49086 Osnabrück  
Telefon (0541) 1819-0  
Telefax (0541) 1819-111  
E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)  
Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Re-18205013-04 / 31.07.2019

## Inhalt:

<b>I: Begründung zum Bauleitplan .....</b>	<b>4</b>
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren .....	4
3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes .....	5
4. Situation des Planbereiches .....	5
5. Städtebauliches Planungskonzept .....	6
5.1 Art der Bebauung .....	6
5.2 Maß der Bebauung / Bauweise .....	6
5.3 Gestaltung .....	7
6. Erschließung .....	8
6.1 Verkehrserschließung .....	8
6.2 Ver- und Entsorgung .....	8
7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit .....	9
7.1 Immissionsschutz .....	9
7.2 Altlasten / Altstandort .....	9
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung .....	10
7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz .....	11
8. Denkmalschutz .....	11
9. Planverwirklichung / Bodenordnung .....	11
10. Flächenbilanz .....	11
<b>II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....</b>	<b>12</b>
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	12
1.1 Boden / Fläche .....	12
1.2 Gewässer / Grundwasser .....	13
1.3 Klima / Lufthygiene .....	13
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften .....	14
1.5 Orts- / Landschaftsbild .....	15
1.6 Mensch / Gesundheit .....	15
1.7 Kultur / Sachgüter .....	16
1.8 Wechselwirkungen .....	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	16
2.1 Boden / Fläche .....	16

2.2 Wasser .....	16
2.3 Klima / Lufthygiene.....	17
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften .....	17
2.5 Orts- / Landschaftsbild .....	17
2.6 Mensch / Gesundheit.....	17
2.7 Kultur / Sachgüter .....	18
2.8 Wechselwirkungen .....	18
2.9 Nichtdurchführung der Planung .....	18
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	19
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	19
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung .....	19
<b>III: Verfahren .....</b>	<b>20</b>

## I: Begründung zum Bauleitplan

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Fraling“ – 1. Änderung beschlossen.

Sein Geltungsbereich liegt im Ortskern der Gemeinde in der Gemarkung Nordwalde, Flur 45. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und wird ausschließlich durch das Flurstück Nr. 714 gebildet.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Steinfurt vom 08.10.2018 (Az: 18-09683).

### 2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag des Grundstückseigentümers sollen die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstücks verbessert werden. Mit einer intensiveren Bebauung sollen im zentralen Bereich der Gemeinde bestehende Wohnraumdefizite verringert werden. Insbesondere im mittleren Bereich des Grundstückes ist auf Grundlage des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 35 „Fraling“ eine Bebauung nicht möglich. Deshalb soll eine 1. Änderung des Ursprungsplanes durchgeführt werden.

Da eine wohnbauliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll, kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Rechtskraft dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes verliert der überlagerte Teil des Ursprungsbebauungsplanes seine Wirkung.

### 3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster im „Teilabschnitt Münsterland“ stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu diesen Darstellungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordwalde ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Nördlich grenzt die Bahnhofstraße als „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ an.

Eine Überlagerung mit anderen Darstellungen besteht nicht.

Mit der beabsichtigten Wohnnutzung entspricht das Vorhaben den gesamtgemeindlichen planungsrechtlichen Vorgaben. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### 4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im westlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Nordwalde. Er wird von Wohnbebauung geprägt. Östlich – jedoch nicht unmittelbar angrenzend – befinden sich die baulichen Anlagen der ehemaligen Textilfabrik Fraling, die derzeit unterschiedlich gewerblich genutzt werden.

Entlang der nördlich angrenzenden Bahnhofstraße erstrecken sich neben Wohngebäuden geschäftlich genutzte Gebäude, die teilweise auch Wohnnutzungen integriert haben.

Der Geltungsbereich selbst ist im nördlichen Bereich parallel zur Bahnhofstraße mit einem ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Im südlichsten Bereich (orientiert zur Camille-Leclaire-Straße) befindet sich ein Garagengebäude. Die sonstige Fläche ist mit einem offenen Kernbereich und randlichen Gehölzen gärtnerisch geprägt.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 54 m und ca. 56 m. Der Tiefpunkt befindet sich im Nordosten.

## 5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, die Fläche entsprechend der Nachbarnutzungen als Wohnstandort weiter zu entwickeln. Dabei soll auch der zentrale Bereich eine bauliche Nutzung erfahren.

Die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten dienen der Deckung der kontinuierlichen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen.

### 5.1 Art der Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung ist weiterhin die Baugebietskategorie „Allgemeine Wohngebiete“ vorgesehen. Damit ist grundsätzlich eine verträgliche Fortführung und Weiterentwicklung der bestehenden räumlichen Situation möglich.

Eine Nutzungsbeschränkung soll gegenüber dem Katalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) derart erfolgen, dass die i. d. R. verkehrs- und flächenintensiven Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen werden.

### 5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan maßgeblich durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4, durch die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Eine unveränderte GRZ und Geschossigkeit begrenzen das Bauvolumen zukünftig gleichartig. Durch eine deutliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen jedoch zusätzliche Baumöglichkeiten im mittleren Plangebietsteil geschaffen werden.

Die Baugrenzen sollen deshalb großzügig festgelegt werden und einen Regelabstand von 3,0 m zu den Grenzen aufweisen. An zwei Punkten sind jedoch Abweichungen vorgesehen: Zum Nachbargebäude Haus Nr. 45 soll aus Einsehbarkeitsgründen auf das dort vorhandene Denkmal die Baugrenze abgerückt werden; zum Großbaumbestand an der Ostgrenze soll der Baugrenzenabstand vergrößert werden.

Im Ursprungsbebauungsplan ist für den südlichen Teilbereich eine Beschränkung auf Einzelhäuser vorgenommen worden. Dies soll nun nicht mehr erfolgen, um auch Spielräume für andere Hausformen zu gewähren.

Ungeachtet der Tatsache, dass auch ein derartiges Einzelhaus durchaus ein Mehrfamilienhaus mit unbeschränkter Anzahl von Wohneinheiten sein könnte, soll nun im WA3-Gebiet angesichts einer beengten verkehrlichen Erreichbarkeit eine Begrenzung auf maximal 6 Wohneinheiten vorgenommen werden. Durch eine damit mögliche geringfügige Erhöhung der Wohnungszahl werden keine unverträglichen Belastungen in der Nachbarschaft erwartet.

Die Geschossigkeit soll weiterhin auf maximal II Vollgeschosse beschränkt werden. Das entspricht der überwiegenden Geschosszahl im wohnbaulichen Umfeld realisierten Bauform.

Zur Reglementierung der Höhenausbildung ist eine absolute Höhe für die Baukörper über NHN festgelegt. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden, um einen homogenen Übergang zu den benachbarten Verkehrsflächen zu bewirken.

Die Bauweise wird entsprechend der Umgebungsnutzung als „offen“ festgesetzt.

Auch die Baukörperstellung, die sich im wesentlichen durch die Ausrichtung des Dachfirstes bestimmt, soll der überwiegenden Orientierung der benachbarten Gebäude entsprechen.

### 5.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmt sich im Wesentlichen aus den Höhenbegrenzungen sowie der Dachform.

Die Dachform wird im Bereich der Bahnhofstraße innerhalb des WA1-Gebietes als Satteldach mit Neigungsspanne festgelegt, da an dieser Stelle die intensivsten optischen Wirkungen zu erwarten sind. Die Neigungsspanne entspricht derjenigen der südlich im Ursprungsplangebiet festgesetzten Steilheit. In den WA2- und den WA3-Gebieten sind nur Flachdächer zulässig, um hier ggf. unter Ausnutzung von Staffelgeschossen eine intensive bauliche Ausnutzbarkeit zu ermöglichen.



## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche für Kfz erfolgt primär von der Bahnhofstraße. Es handelt sich dabei um die ehemalige Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 555, die nach Freigabe der Südumgehung die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße erfüllt. In dieser Straße verkehrt auch der öffentliche Busverkehr, der u. a. eine Verknüpfung mit dem Bahnhof Nordwaldes herstellt. Auch der mittlere Teil des Grundstückes soll an die Bahnhofstraße angebunden werden, sodass nur der südliche Bereich, der als WA-3-Gebiet eine Wohneinheitenbeschränkung erfährt, einen Anschluss an die Erschließungsstraße Camille-Leclaire-Straße benötigt. Die ca. 4 – 5,5 m breite Verkehrsfläche stellt zwar einen beengten Straßenraum dar; es werden jedoch nicht mehr Verkehre ermöglicht als nach der bisherigen Planung bereits zulässig waren. Die unmittelbare Erschließung des südlichen Plangeltungsbereiches gewährleistet neben der benannten Erschließungsanlage zusätzlich eine daran angehängte Fläche mit „Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

Da die Bahnhofstraße in westlicher Richtung einen gebogenen Verlauf aufweist und eine Einsichtnahme erschwert ist, soll die Plangebietszufahrt für das WA1- und WA2-Gebiet im östlichen Anschlussbereich an die Bahnhofstraße erfolgen. Bei einer Grundstücksteilung sind die Zugänglichkeiten zur öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich abzusichern.

Die Festsetzung einer Mindeststellplatzzahl pro Wohneinheit resultiert aus den begrenzten Kfz-Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum bei gleichzeitig hohen Mobilitätsanforderungen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs.

Um die Unterbringung von Pkw in Tiefgaragen zu fördern, die mit einer Bodenaufgabe versehen sind, sind dafür Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ möglich.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über das in beiden Verkehrsflächen vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann angesichts geringer Versickerungsfähigkeit ebenfalls in das vorhandene Leitungssystem beider Straßen eingeleitet werden.

Um Niederschlagsereignisse kurzzeitig zu puffern, sollen Teile der Flachdächer eine Begrünung erhalten.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

## 7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

### 7.1 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich wird nördlich von der Bahnhofstraße begrenzt. Trotz Verkehrsmengenreduzierungen nach Freigabe der Umgehungsstraße verbleibt eine deutliche Frequentierung, die zu schalltechnischen Belastungen führt. Der Umfang der Belastung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> ermittelt. Danach sind Schutzmaßnahmen für die Baugebietsnutzungen geboten. Da an dieser Stelle der Gemeinde u. a. aus städtebaulichen Gründen aktive Maßnahmen an der Geräuschquelle nicht möglich sind, werden passive Maßnahmen festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die bei der baulichen Umsetzung zu berücksichtigen sind, gekennzeichnet. Gartenflächen können schallabgewandt auf der Südseite der Gebäude angelegt werden, sodass ein geringer belasteter Aufenthalt im Freien möglich ist.

Bei der Ermittlung der Schutzmaßnahmen wurden aktuelle Verkehrsbelastungen hinterlegt. Ungeachtet möglicher Entlastungen durch spätere Umgestaltungsmaßnahmen in der Bahnhofstraße und daraus möglicherweise resultierenden Verkehrsmengenreduzierungen soll dies aus Vorsorgegründen Basis der Schutzmaßnahmen sein. Sollten sich später tatsächlich deutliche Verkehrsmengenreduzierungen ergeben oder es können andere Faktoren berücksichtigt werden, die zu Belastungsreduzierungen führen, können im Falle eines gutachterlichen Nachweises Maßnahmen zur Schalldämmung reduziert werden.

Gewerbliche oder sonstige Anlagen, die erhebliche Immissionen verursachen, sind im relevanten Umfeld ebenso wenig vorhanden wie landwirtschaftlich bedingte Beeinträchtigungen.

### 7.2 Altlasten / Altstandort

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht bekannt.

Der an der Bahnhofstraße vorhandene Baukörper wird vsl. abgebrochen.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm,

### 7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit nur teilweise als versiegelte Fläche dar. Der zulässige Grad der Versiegelung beträgt nach dem Ursprungsplan jedoch 60 %. Derzeit existieren größere unversiegelte Flächen, die als Ziergarten (überwiegend Rasen) angelegt sind. In diesem Garten befindet sich ein Gartenteich. Im östlichen Randbereich stehen mehrere hochstämmige Eichen.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich in Form einer Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse<sup>2</sup> vor. Auf die daraus resultierenden Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen wird in der Planzeichnung hingewiesen. Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt weitergehend ein Abrücken der Baugrenze vom östlichen Rand und damit von den grenzständigen hochstämmigen Eichen. Der Bestand der Gehölze wird durch ein Erhaltungsgebot gewährleistet. Damit bleibt auch der parkartige Charakter im rückwärtigen Bereich des Denkmals erhalten.

Ein zusätzliches Lebensraumpotenzial ergibt sich durch die festgesetzte Begrünung von Flachdächern, die für spezialisierte Arten einen ergänzenden Lebensraum schafft.

Daneben sind Stellplatzanlagen wie bereits in der Ursprungsplanfassung mit Laubbäumen zu versehen und damit weiteres Lebensraumpotenzial geschaffen.

Da keine Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird insbesondere durch eine hochbauliche Präsentation zum Straßenraum der Bahnhofstraße beeinflusst und durch eine vsl. dichte Bebauung der städtebauliche Charakter einer Innenstadtbebauung gestärkt.

---

<sup>2</sup> Planungsbüro Hahm / BioConsult, Artenschutzprüfung, Stufe I zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Fraling“ in der Gemeinde Nordwalde, Osnabrück/Belm, 26.11.2018

## 7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiveren Nutzung des planungsrechtlich bereits als Wohngebiet vorbereiteten Standortes im verdichteten Siedlungsbereich wird dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) entsprochen und die Bodenschutzklausel (§ 1a (2) S. 1 BauGB) sowie die Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 und 4 BauGB) werden beachtet. Das vorhandene Flächenpotenzial wird damit standortgerecht ausgeschöpft.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzziele entsprochen, da die intensive bauliche Inanspruchnahme der Flächen kaum weitergehende Einflüsse innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Bei der Baumaßnahme sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien genutzt werden. Die Energieeinsparverordnung (ENEV 2016) wird inhaltlich berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen.

## 8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Nordwalde enthalten sind.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Antragstellers der Planänderung. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente vsl. entbehrlich.

## 10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca. 3.420 m<sup>2</sup> auf.

## II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dennoch werden insbesondere die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Belange im Hinblick auf deren Betroffenheit durch die Planung untersucht.

### 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 1.1 Boden / Fläche

Die Gemeinde Nordwalde liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide.

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt Darstellungen als Grundmoräne der Serie Mittelpleistozän und des Systems Quartär.

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Pseudogley, zum Teil Braunerde-Pseudogley. Dieser Stauwasser geprägte Boden geht außerhalb des Plangebietes in Gley bzw. in graubraunen Plaggenesch über.

Der Pseudogley entstand aus Geschiebelehm (Diluvium) über Tonmergel (Oberkreide) oder aus Tonmergel. Der Lehm- bzw. stellenweise tonige Lehmboden, besitzt eine hohe bis sehr hohe Sorptionsfähigkeit und eine sehr geringe Durchlässigkeit. Er weist einen mittleren natürlichen landwirtschaftlichen Ertrag auf und hat für den Naturschutz keine herausragende Bedeutung als Standort für die Entwicklung von Tieren und Pflanzen, die auf extreme Standortverhältnisse angewiesen sind. Er ist im Kernmünsterland kein seltener Bodentyp.

Entsprechend der Karte<sup>3</sup> des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich keine besonders schutzwürdigen Böden angetroffen.

Die Bodenwertigkeit wird mit Wertzahlen von 46 – 56 als „mittel“ angegeben.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und

<sup>3</sup>Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBl. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt.

Nach Ausführungen des Baugrundgutachters<sup>4</sup> stellen sich die tatsächlichen Bodenverhältnisse folgendermaßen dar:

„Unter einer Oberbodenzone mit  $d = 0,4$  bis  $0,5$  m wurden sandige Lehme, Geschiebemergel und schluffiger bis stark schluffiger Sand in Wechsellagerung angetroffen. Ab einer Tiefe von ca.  $2,0$  m unter OK Gelände beginnt eine Tonmergelformation.“

Eine Flächeninanspruchnahme hat bislang primär im Nahbereich zur Bahnhofstraße stattgefunden.

## 1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässerstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. In etwa  $120$  m Entfernung befindet sich nördlich der in nordöstlicher Richtung fließende Kirchlarbach. Ebenfalls nördlich wurde in den vergangenen Jahren ein Regenrückhaltebecken (ca.  $220$  m Entfernung) errichtet. Südlich verläuft ca.  $470$  m vom Plangebiet entfernt der Höppenbach. Aufgrund der teilweise bereits vorhandenen Versiegelung und der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Plangebiet nur eine sehr eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Baugrundgutachten<sup>5</sup> bestätigt diese Annahme:

„Der anstehende Baugrund weist einen Durchlässigkeitskoeffizienten von  $k_f \leq 1,0 \cdot 10^{-7}$  m/s auf, sodass auf dem Grundstück eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.“

Wasserschutzgebiete bestehen im nahen Umfeld nicht. Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

## 1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der teilweise bereits versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie vor allem in der Umgebung ist von einem stadttypischen Kleinklima auszugehen. Die Gartenflächen sowie der östlich gelegene Baumbestand können allenfalls in kleinerem Umfang zu einem Klimaausgleich beitragen. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Dichte der umgebenden Bebauung ist nicht vom Vorhandensein einer Kaltluftbahn auszugehen.

---

<sup>4</sup> Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, Bericht GR-7388/7392, Projekt: Nordwalde, Bahnhofstraße 47 – Neubau eines nicht unterkellerten Mehrfamilienhauses (Haus 3), Altenberge, 14.01.2019

<sup>5</sup> a. a. O.

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich der feuchte bis nasse und nährstoffreiche Sternmieren-Hainbuchenwald zu nennen. Die Hainbuche und die Stieleiche sind charakterisierende Arten der Baumschicht.

In der Krautschicht sind Hain-Sternmiere und Erdbeer-Fingerkraut die charakterisierenden Arten. Die Kennarten für die nährstoffreichen Standorte sind Wald-Ziest, hohe Schlüsselblume und Gold-Hahnenfuß.<sup>6</sup>

Die tatsächliche Vegetation besteht aus einer parkartig gestalteten Gartenfläche mit randlichen, niedrigen Gehölzstrukturen und vier hochstämmigen, großkronigen Einzelbäumen.

Weder im Plangeltungsbereich noch im weiteren Umfeld sind ökologisch relevante Schutzgüter vorhanden.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen sind im Plangebiet im begrenzten Umfang vorhanden. Eine diesbezügliche Begutachtung<sup>7</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

### - Vögel

„Das Plangebiet stellt für die Artengruppe der Vögel keinen bedeutenden Lebensraum dar. Die naturschutzfachlich bedeutsameren hochstämmigen Eichen bleiben erhalten. Somit hat das Plangebiet nur wenig Potenzial, Baum-, Gebüsch- oder Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätte zu dienen. Durch die angrenzende Straße ist das Gebiet zudem für empfindliche Arten vorbelastet. Im weiteren Umfeld finden sich Gehölzstrukturen, die ein größeres Potenzial als Bruthabitat aufweisen. Diese werden aber nicht von der Planung beeinträchtigt. Auch für Bodenbrüter stellt das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Siedlung und Straßen kein geeignetes Bruthabitat dar.“

„Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat ist für mehrere Vogelarten denkbar; angesichts der Kleinflächigkeit des Plangebietes und alternativ nutzbarer Flächen im Umfeld [...] ist das Gebiet sicher für die Arten kein essentielles Nahrungshabitat.“

### - Fledermäuse

„Im Plangebiet sind keine Höhlenbäume vorhanden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Das bestehende Gebäude könnte von Zwergfledermäusen genutzt werden. Möglicherweise suchen Fledermäuse, die ihre Quartiere in der Umgebung haben, das Plangebiet zur Nahrungssuche auf. Durch die Straße im Norden ist das Gebiet allerdings schon erheblich beeinträchtigt. Es sind hier auch Einschränkungen der Nahrungsgebietsfunktion durch die Bebauung möglich. Das Plangebiet ist aber mit hoher Wahrscheinlichkeit für diese Arten kein essentielles Nahrungshabitat; im weiteren Umfeld

<sup>6</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Münsterland, Reddinghausen im Oktober 2002

<sup>7</sup> Planungsbüro Hahm / BioConsult, a. a. O.

stehen geeignete Flächen zur Verfügung [...]. Wird das Gebäude im Zuge der Planung abgerissen, sollte ein Fledermausexperte das Gebäude auf Vorkommen von Zwergfledermäusen untersuchen.“

- Amphibien

„Im Plangebiet befindet sich ein kleiner Privatteich, der möglicherweise Amphibienarten (Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch) als Reproduktionsstätte dienen könnte. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche [...], umgeben von z. T. stark frequentierten Straßen handelt, und der Teich sehr klein ist, sind mögliche Populationen der potenziell zu erwartenden Amphibien als äußerst klein einzuschätzen. Der planungsrelevante Kammmolch als Bewohner offener Landschaften kann hier ausgeschlossen werden. Somit ist mit einer Beeinträchtigung planungsrelevanter Amphibienarten nicht zu rechnen.“

- Reptilien

„Im Plangebiet befinden sich für diese wärmeliebenden Reptilienart [A. d. V.: Zauneidechse], welche in Mosaik aus strukturreichen Habitaten auf meist sandigem Untergrund bevorzugt, keine passenden Habitate, sodass diese Art im Gebiet auszuschließen ist.“

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die unterschiedlichen Baustrukturen sowie die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße geprägt. Die Baukörper reichen von eingeschossigen Einfamilienhäusern bis zur dreigeschossigen Fabrikantenvilla mit unterschiedlichen Dachformen. Es überwiegt jedoch eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach.

Der Geltungsbereich ist von der randlichen Bahnhofstraße in hohem Maße aus einsehbar. Eine Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs- und Wohngebietsflächen. Die angrenzende Bahnhofstraße ist als immissionsrelevanter Verkehrsträger mit erheblicher Beeinträchtigungswirkung einzustufen.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Gewerbliche Immissionen erheblichen Umfangs sind nicht vorhanden. Sonstige potenzielle Belastungen der menschlichen Gesundheit sind nicht bekannt.

Besondere Freizeit- und Erholungsfunktionen sind an dieser Stelle nicht gegeben.



## 1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Östlich benachbart befindet sich ein Baudenkmal. Blickbeziehungen zu Denkmälern werden durch den Bestand nicht eingeschränkt.

Sachgüter sind in Form des bestehenden Wohnhauses vorhanden.

## 1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige und teilweise tatsächlich vorhandene Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, die Niederschlagswasserversickerung und klimatische Faktoren sowie die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

# 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

## 2.1 Boden / Fläche

Durch die Neufestsetzungen im Bebauungsplan wird rechtlich erneut eine Versiegelung der Flächen vorbereitet. Diese war durch den bestehenden B-Plan bereits reglementiert und führt bei Betrachtung der durch die GRZ begrenzten versiegelbaren Fläche nicht zu einer zusätzlichen Bodeninanspruchnahme. Bei der Baumaßnahme wird deshalb von einem rechnerisch vergleichbaren Umfang der Oberbodeninanspruchnahme ausgegangen. Zumindest Teile des bewegten Bodens können innerhalb des Geltungsbereiches wieder angedeckt werden. Von einer gewissen Geländeterrassierung ist auszugehen. Dadurch erfolgt eine reduzierte Belastung des Mediums Boden.

## 2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der unversiegelten Flächen auf dem Grundstück selbst versickert werden. Aufgrund der intensiven Grundstücksausnutzung und einer vs. eher geringen Versickerungseigenschaft des Bodens wird eine Ableitung des Wassers, das auf versiegelten Flächen auftrifft, in das benachbarte Leitungssystem ermöglicht. Der Versiegelungsgrad bleibt nahezu unverändert. Eine Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Als Pufferfläche für den Niederschlagswasserabfluss wird eine Begrünung der Flachdächer vorgesehen. Das Schmutzwasser wird in das dafür ausgelegte Leitungssystem entsorgt.

## 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den weiterhin vergleichbar hohen Umfang der Versiegelung besteht bei den bebauten Flächen kontinuierlich eine ausgeprägte Temperaturamplitude. Zudem wird die Luftfeuchtigkeit voraussichtlich relativ gering sein. Durch bauliche Anlagen ist außerdem weiterhin eine Beeinflussung der Windströmungen und –geschwindigkeiten anzunehmen.

Klimatisch wird tendenziell auch zukünftig wohl ein trocken/warmer Standort vorhanden sein. In der weiteren Umgebung wird sich voraussichtlich wieder ein Ausgleich der verbleibenden lokalen Klimabeeinträchtigung ergeben.

## 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht wesentlich ändern. Die neue Flächennutzung bewirkt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung rechnerisch keinen erhöhten Eingriff in die Umweltmedien. Von daher werden einzelne Arten/Lebensgemeinschaften allenfalls in geringem Umfang weitergehend berührt. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind allenfalls in geringem Umfang erkennbar. Verbotstatbestände, die im Bundesnaturschutzgesetz formuliert sind, können durch Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind insofern zu erwarten, dass die Bebauung geringfügig näher an die Bahnhofstraße heranrückt. Grundsätzlich bleibt jedoch die südliche Raumkante der öffentlichen Verkehrsfläche erhalten.

Die Höhensituation wird durch diesbezügliche Festsetzungen bestimmt und auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben, da keine Sichtbezüge zur freien Landschaft bestehen.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte neue Grundstücksinanspruchnahme nicht zu erwarten, wenn die passiven Maßnahmen zum Schutz von Verkehrslärm realisiert werden.

Spürbare Änderungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Nutzungsänderung gegenüber der bisherigen rechtlich zulässigen Aktivitäten vsl. nicht eintreten.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 2.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die weiterhin intensive, wenn auch vergleichbare Flächenversiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens sowie der kleinräumig lokale Wasserhaushalt und die Grundwasseranreicherung sowie das potenzielle Artenvorkommen und das Kleinklima auch zukünftig beeinträchtigt. Insofern beeinflussen sich die einzelnen Umweltmedien untereinander unverändert. Zusätzliche Belastungen relevanten Umfangs sind durch das Zusammenwirken nicht zu erwarten.

## 2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe ermöglichen. Die ökologische Situation wäre damit gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten nur in geringem Umfang verändert. Bei einem Planungsverzicht müsste der Bedarf nach Wohnungen der vorgesehenen Art an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Neunutzung und Nutzungsintensivierung eines tlw. bereits bebauten Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Durch ein Abrücken der Baugrenze im Bereich der bestehenden Großbäume werden mögliche Auswirkungen auf den Wurzelraum minimiert.

Durch eine Begrünung der Flachdächer werden negative Klimaauswirkungen reduziert. Gleichzeitig erfolgt in der Substratauflage eine zeitliche Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Bebauung bereits planungsrechtlich vorbereitete Fläche einer intensiven baulichen Wohnnutzung im Sinne einer Innenentwicklung zuzuführen, bedeuteten weitergehende Vermeidungsmaßnahmen i.d.R. eine Reduzierung der Intensität der Flächenausnutzung. Da jedoch eine intensive Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes gewünscht ist, werden keine Möglichkeiten für nennenswerte weitere Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen gesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

#### 3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

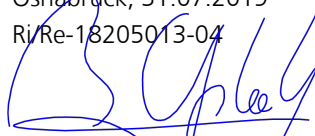
Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Gemeinde Nordwalde  
Nordwalde,

Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:  
Osnabrück, 31.07.2019  
Ri/Re-18205013-04

  
Planungsbüro Hahm GmbH

### III: Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat der Begründung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 35 „Fraling“ am .....zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom .....bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am ..... als Begründung der Satzung gebilligt.

Nordwalde, den

.....

Die Bürgermeisterin