



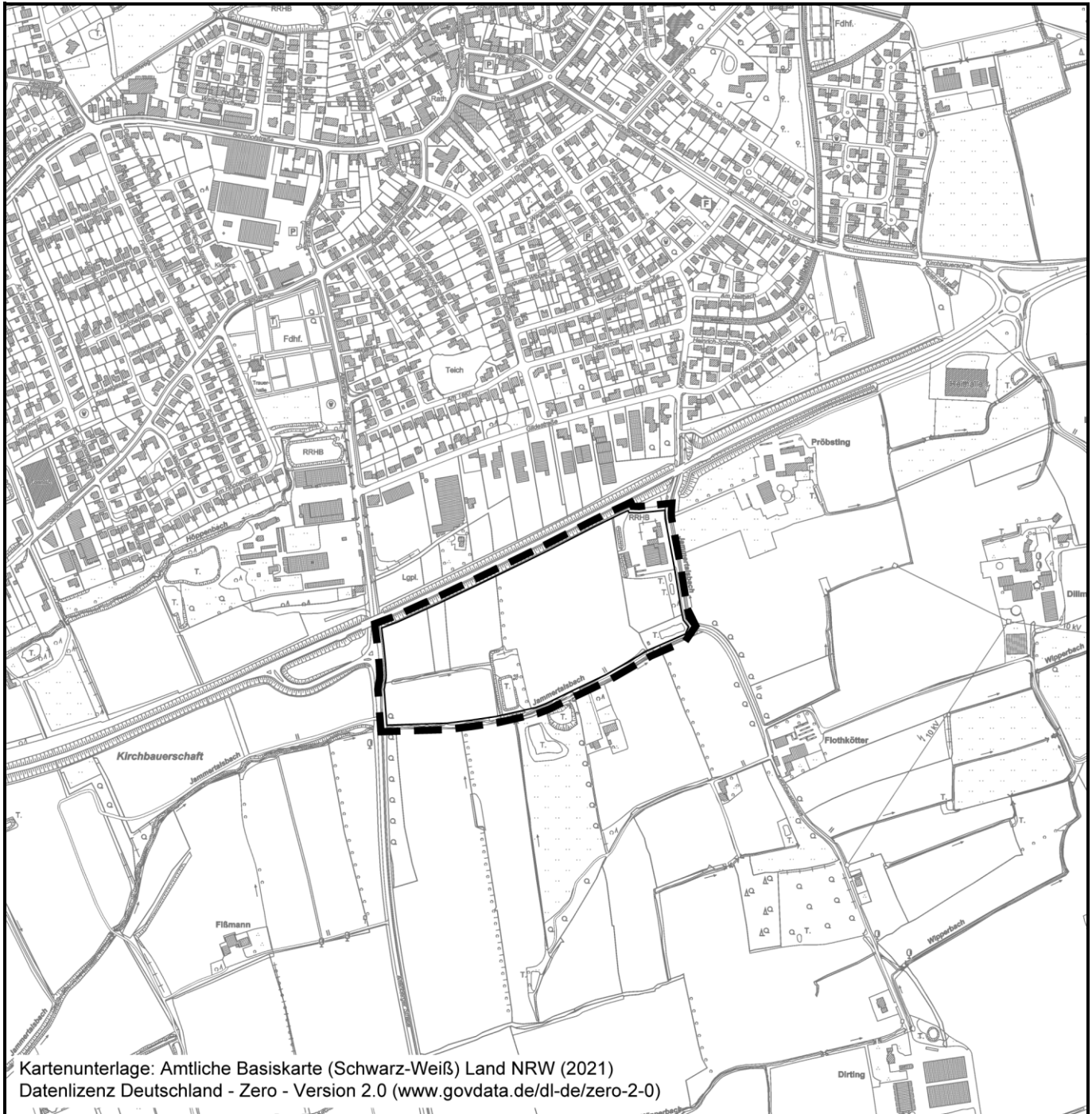
Gemeinde Nordwalde

Flächennutzungsplan

- 12. Änderung

(Bereich Gewerbegebiet Süd)

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Nordwalde –

Flächennutzungsplan vom 07.02.2006 - 12. Änderung
(Bereich „Gewerbegebiet Süd“)

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Fr-21084013-12 / 01.09.2022

Inhalt:

| | | |
|------------|--|-----------|
| I. | Begründung zum Bauleitplan | 3 |
| 1. | Bauleitplanerische Zielsetzung | 3 |
| 2. | Situationsanalyse..... | 3 |
| 3. | Planungskonzeption | 4 |
| 3.1 | Bauliche Entwicklung..... | 4 |
| 3.2 | Verkehr..... | 4 |
| 3.3 | Technische Infrastruktur..... | 4 |
| 3.4 | Bodenbelastungen / Denkmäler | 5 |
| 3.5 | Ökologie / Orts- und Landschaftsbild..... | 5 |
| 3.6 | Immissionsschutz | 6 |
| 3.7 | Klimaschutz | 6 |
| 3.8 | Bodenschutz / Innenentwicklung..... | 7 |
| 3.9 | Hochwasserschutz | 7 |
| 4. | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| II. | Verfahrensvermerke | 11 |

Hinweis:

Der Umweltbericht erfolgt in einem eigenständigen Textteil.

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Bauleitplanerische Zielsetzung

Die Gemeinde Nordwalde beabsichtigt, ihren Mangel an Gewerbeflächen durch eine Gewerbegebietsausweisung zu beheben. Da die bislang im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten „Gewerblichen Bauflächen“ keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bieten, ist eine zusätzliche Darstellung im FNP als Basis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Schaffung von Planungsrecht für Betriebsansiedlungen erforderlich. Die Flächenausweisung soll unter Einbeziehung vorhandener baulicher Strukturen und in Abwägung zu anderen Flächenoptionen eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches darstellen.

2. Situationsanalyse

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich südlich der Landesstraße 555 handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das spiegelt sich auch in der Darstellung des Flächennutzungsplanes mit „Fläche für die Landwirtschaft“ wider.

Teil dieser Flächen ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Gebäuderestbestand und Lagerflächen, die unmittelbar an die östlich gelegene Erschließungsstraße Kirchbauerschaft anschließt. Der FNP stellt darüber hinaus vier Mal „Wasserfläche“ dar. Es handelt sich dabei um zwei größere, am Südrand gelegene und stark eingrünzte Teiche mit Anschluss an den benachbarten Jammertalsbach. Der östliche Teich wird zum Sportangeln genutzt. Daneben existieren im Anschluss an die aufgegebene Hofstelle zwei kleine, abflusslose Tümpel, die ebenfalls randliche Gehölzstrukturen aufweisen. Unmittelbar südlich, außerhalb des Planänderungsbereiches verläuft der Jammertalsbach, dessen im FNP dargestellter „Überflutungsbereich HQ 100“ stellenweise kleinräumig in den Plangeltungsbereich hineinreicht. Westlich an den Änderungsbereich grenzt die K 64 als „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrswege“ mit einer parallel dargestellten Gasleitung (Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen) an. Nördlich angrenzend ist die Südumgehung Nordwaldes L 555 als „Vorbehaltsfläche für Straßenplanung“ dargestellt.

Nach Westen, Süden und Osten erstreckt sich im Weiteren primär „Fläche für die Landwirtschaft“. Nördlich der Südumgehung befinden sich die Siedlungsbereiche der Gemeinde, die an dieser Stelle als „Gewerbliche Baufläche“ parallel zur L 555 beginnen.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches kann als flachwellig beschrieben werden. Eine tendenzielle Gefälleneigung besteht in nordöstlicher Richtung.

3. Planungskonzeption

Grundlage der Planungsabsichten für den Änderungsbereich des FNP ist eine Untersuchung von potenziellen Gewerbestandorten in der Gemeinde Nordwalde, welche als „Standortkonzept Gewerbe“¹ vom Gemeinderat beschlossen wurde. Diese Standortuntersuchung, welche im Vorfeld der Überarbeitung des Regionalplanes Münsterland erstellt wurde, kommt unter Berücksichtigung der sieben bestehenden Industrie- und Gewerbestandorte und unter Betrachtung von drei Suchräumen zu dem Resultat, dass der südlich der L 555 gelegene Raum 3b die größte Eignung für eine Gewerbegebietsausweisung zeigt.

3.1 Bauliche Entwicklung

Mit Ausnahme der Bereiche, die von größerem ökologischem Wert sind sowie einem Niederschlagsretentionsbereich, erfolgt eine Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen“. Damit wird der Gewerbestandort „Gildestraße“ (auf der Nordseite der L 555) nach Süden erweitert. Die ehemalige Hofstelle wird in die Bauflächen integriert. Eine Differenzierung hinsichtlich Art und Maß der Bebauung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3.2 Verkehr

Der Änderungsbereich verfügt mit der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße K 64 und direkter Zufahrtsmöglichkeit auf die L 555 über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das regionale sowie auch das überregionale Straßennetz. Die L 555 als südliche Ortsumgehung Nordwaldes ist mit der B 54 verknüpft. Von dieser besteht eine kurzwegige Anbindung an das europäische Straßennetz.

Auch das Ortszentrum ist über die Altenberger Straße (K 64) und untergeordnet die Kliftstiege gut erreichbar.

Durch die direkte Verbindung mit den klassifizierten Straßen ist in der Ortslage nicht mit nennenswerten Verkehrszuwächsen zu rechnen.

3.3 Technische Infrastruktur

Die Niederschlagsentwässerung kann über den Jammertalsbach mit vorgeschaltetem Regenklär-/ Regenrückhaltebecken erfolgen. Für die Schmutzwasserableitung existieren unterschiedliche Möglichkeiten. Es bestehen Kanalschächte im Bereich Kliftstiege/Gildestraße und an der Altenberger Straße im Bereich der Gildestraße.

¹ Wolters Partner/LAB Lesser, Albert, Bielefeld GbR, Gemeinde Nordwalde, Untersuchung von potenziellen Gewerbestandorten, Standortkonzept Gewerbe, Coesfeld/Bochum, Juli 2018 mit Nachtrag Februar 2021

Diese Schächte können als Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das bestehende Netz dienen. Entlang der L 555 plant das Wasserwerk zwischen der Grevener Straße und der Feldbauerschaft eine Entlastungswasserleitung.

In diesem Zusammenhang ließe sich zur Grevener Straße auch ein Schmutzwasserkanal verlegen. Von der Grevener Straße aus verläuft östlich um den Ortskern herum ein Umgehungssammler-Kanal zur Kläranlage.

Der Löschwasserbedarf soll primär aus dem zu verlängernden Wasserleitungsnetz gedeckt werden.

3.4 Bodenbelastungen / Denkmäler

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. 5872) vom 14.03.2005 werden angesichts der bisherigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht erwartet.

3.5 Ökologie / Orts- und Landschaftsbild

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich um einen überwiegend unbebauten Landschaftsraum. Der Änderungsbereich ist bis auf den Bereich der ehemaligen Hofstelle im Nordosten weitgehend unversiegelt. Die ehemalige Hofstelle weist einen baulichen Bestand von Wohngebäude, Stallungen und Nebengebäuden sowie versiegelten Lagerflächen auf. Sowohl im Randbereich dieser baulichen Anlagen als auch an verschiedenen weiteren Stellen des Planänderungsbereiches bestehen Gehölzgruppen, die die Fläche gliedern und in die umgebende Münsterländer Parklandschaft integrieren. Eine optische Barriere wird durch die in Dammlage errichtete L 555 gebildet. Insbesondere das Brückenbauwerk über die K 64 wirkt in den angrenzenden Landschaftsraum.

Schützenswerte Biotopstrukturen sollen im Rahmen der Planänderung nicht in Anspruch genommen werden.

Sowohl der vorhandene größere Teich mit seinen umgebenden Gehölzstrukturen als auch das unmittelbar angrenzende Fließgewässer (Jammertalsbach) sollen erhalten und mit einer stabilisierenden Struktur versehen werden. Der bisherige Angelteich im südöstlichen Änderungsbereich soll als naturnah ausgebildeter Retentionsstandort entwickelt werden.

Das Bild des Siedlungsschwerpunktbereiches wird sich angesichts der abschirmenden Landesstraße nicht spürbar verändern. Die Einsehbarkeit der Änderungsbereichsflächen mit ihren gewerblichen Baukörpern kann nach außen (insbesondere nach Süden) durch abschirmende Grünstrukturen deutlich reduziert und damit verträglich gestaltet werden.

3.6 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft von Verkehrsanlagen ist der Änderungsbereich von Schalleinflüssen berührt. Wirksam ist in diesem Zusammenhang insbesondere die in Hochlage befindliche L 555. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für diese Landesstraße wurde eine Immissionsprognose erstellt, die allerdings zeigt, dass die relevante Außenbereichswohnlage Kirchbauerschaft Nr. 6 mit einem vergleichbaren Schutzanspruch wie „Mischgebiete“ keine erheblichen Belastungen erfährt. Durch die mit der Darstellung „Gewerblicher Bauflächen“ einhergehende Reduzierung der rechtlich normierten Beurteilungspegel sind innerhalb des Geltungsbereiches somit keine unverträglichen Geräuschbelastungen zu erwarten.

Die Immissionssituation für empfindliche Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches soll primär über Abstände berücksichtigt werden. So sind zu dem nächstgelegenen Wohnhaus südlich des Planänderungsbereiches zunächst „öffentliche oder private Grünflächen“ sowie „Flächen für die Wasserwirtschaft“ positioniert, bevor „Gewerbliche Bauflächen“ beginnen. Damit ist eine verträgliche Zuordnung von unterschiedlichen Nutzungen möglich. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird entsprochen.

Im näheren Umgebungsbereich sind relevante Intensivtierhaltungen vorhanden. Deshalb ist mit Geruchseinwirkungen zu rechnen, die nach einer Immissionsberechnung² im äußersten Randbereich der Planänderung bis zu 26% der Geruchsstundenhäufigkeiten erreichen. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollen deshalb Wohnnutzungen komplett ausgeschlossen werden.

3.7 Klimaschutz

Der Planänderungsbereich befindet sich in einem weitgehend unbebauten Teil des Gemeindegebietes. Er grenzt jedoch an die zentrale Ortslage und unmittelbar an die in Dammlage befindliche L 555 an. Durch diese Abschirmung im Norden sowie lineare Gehölzstrukturen im Süden sind Windeinflüsse auf die baulichen Anlagen des Geltungsbereiches gemindert.

Bedingt durch die zu erwartende Versiegelung sind tendenziell kleinklimatische Veränderungen anzunehmen. In der Regel stellen sich bei größeren Baugebieten höhere Temperaturamplituden und geringere Luftfeuchtigkeitswerte ein. Die Bebauung soll sich auf den nördlichen Änderungsbereich konzentrieren, um entlang des Fließgewässers eine Kaltluftzone zu erhalten, die sich positiv auf das Klima auswirken und zu kleinräumigen Ausgleichen beitragen kann.

Die Einhaltung aktueller Wärmestandards kann bei Neubauten vorausgesetzt werden. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde die Berücksichtigung weitergehender klimawirksamer Maßnahmen wie z.B. Dachflächenphotovoltaik befürwortet und den zukünftigen Investoren im Rahmen der Grundstücksvermarktung empfohlen.

² Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Nordwalde, Gronau, 09.12.2021

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Dachbegrünung vorgesehen, die zusätzlich kleinklimatisch positive Effekte aufweisen können.

3.8 Bodenschutz / Innenentwicklung

Gemäß § 1a (2) S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Nordwalde betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit vorrangig Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht.

Die Mobilisierung und Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich bzw. deren erhöhte Ausnutzung ist primäres Ziel der Bauleitplanung. Sowohl bei der Klimaschutzsiedlung als auch bei der Entwicklung ehemaliger Textilproduktionsstätten wurde bereits auf baulich in Anspruch genommene Flächen zurückgegriffen.

Im vorliegenden Fall wird eine bereits vorhandene landwirtschaftliche „Altnutzung“ in den Plangeltungsbereich integriert und damit eine Neuinanspruchnahme ungestörter Böden reduziert.

3.9 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich bei der nördlichen Hälfte des Plangebietes um einen Bereich mit der unkritischen Ausweisung von 0-10 cm Wassertiefe. In der südlichen Hälfte sind jedoch größere Wassertiefen zu erwarten. Im unmittelbaren Nahbereich des Jammertalsbaches können diese Aufstauungen bis zu 2 m betragen.

Es existieren aber weder ein vorläufig gesichertes noch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Bei einer baulichen Flächeninanspruchnahme sollte deshalb eine Überflutungsanalyse durchgeführt werden.

Die am stärksten gefährdeten südlichen Bereiche sind nicht für eine Bebauung vorgesehen.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind bei Bauleitplanverfahren als Ziele der Raumordnung zu betrachten bzw. als Grundsätze und sonstige Erfordernisse in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Der Regionalplan Münsterland konkretisiert und ergänzt diese Ziele und Grundsätze des LEP. Das heißt, die beiden Raumordnungspläne (LEP und Regionalplan) sind nebeneinander zu beachten.

Aufgabe der im Rahmen des Anpassungsverfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführten Abstimmung regionaler und kommunaler Planungsvorstellungen ist die Inanspruchnahme von im Regionalplan dargestellten Bereichen unter dem Primat einer geordneten räumlichen Entwicklung. Diesem Ziel wird durch die vorgesehene Nutzungsänderung entsprochen.

Im Regionalplan war das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Zudem bestand eine überlagernde Funktionsdarstellung als „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Mit dem Verfahren zur 35. Änderung des Regionalplanes Münsterland wurde im Rahmen eines Flächentausches eine Erweiterung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vorbereitet.

Dieser Flächenaustausch beinhaltet eine vergleichbar große Rücknahme von GIB-Fläche im Nordosten des Gemeindegebietes, welche sich in den vergangenen Jahren nicht entwickeln ließ. Die Konformität der Regionalplanänderung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) wurde innerhalb des Änderungsverfahrens belegt.

Nach Beschlussfassung des Regionalrates erfolgte die Prüfung der 35. Planänderung durch die Landesplanungsbehörde und schließlich die Bekanntmachung der Änderung am 27.08.2021 im GV. NRW. Damit wurde die Grundlage für die Änderungen des FNP geschaffen.

Mit der Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ im FNP befolgt die Gemeinde Nordwalde das raumordnerische Anpassungsgebot.

Folgende Ziele der Raumordnung werden bei dieser Planung explizit beachtet:

Bedarfsgerechte Planung (Ziel 6.1-1 LEP und Ziel 1.1 Regionalplan MSL)

Die Siedlungsentwicklung bzw. kommunale Bauleitplanung ist flächensparen und bedarfsgerecht u.a. an die Entwicklung der Wirtschaft auszurichten. Ein anhaltender Bedarf ist durch regelmäßige Anfragen belegt.

Im Rahmen der 35. Änderung des Regionalplanes Münsterland wurde eine Inanspruchnahme des vorliegenden Änderungsbereiches durch einen Flächentausch mit einer nicht mobilisierbaren Fläche vorbereitet.

Bauflächenreserven (Ziel 6.1-1 LEP und Ziel 1.1 Regionalplan MSL)

Nicht mehr benötigte Bauflächenreserven bzw. Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind nach Zielen 6.1-1 des LEP und 1.1 des Regionalplanes Münsterland wieder dem Freiraum zuzuführen.

Sowohl im Bereich der „Wohnbauflächen“ als auch im Bereich der „Gewerblichen Bauflächen“ besteht in Nordwalde aufgrund der raumstrukturellen Ausgangsbedingungen eine anhaltend hohe Flächennachfrage. Dies führt zu einer Inanspruchnahme zuvor weniger intensiv genutzter Flächen und Nutzung von Freiräumen innerhalb bebauter Bereiche.

Insofern hat die Gemeinde ihr Siedlungsgebiet auf verfügbar Flächenpotenziale geprüft. Es sind jedoch keine eigentumsrechtlich verfügbaren und ausreichend großen Flächen vorhanden, die im Hinblick auf eine vorrangige Innenentwicklung alternativ genutzt werden könnten.

Mit der beabsichtigten Flächenbereitstellung ist insbesondere die Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft verbunden. Der Standort zeichnet durch seine verkehrlich sehr attraktive Lage aus. Das vorhandene Arbeitsplatzangebot kann durch die Planungsmaßnahmen gestärkt werden.

Innenentwicklung (Ziel 1.1 Regionalplan MSL und Grundsatz 6.1-6 LEP)

Nach dem Ziel 1.1 des Regionalplanes und dem Grundsatz 6.1-6 LEP hat eine Innenentwicklung Vorrang vor seiner Außenentwicklung.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren eine höhere Zahl von Bauleitplänen aufgestellt, die im zentralen Siedlungsbereich eine wohnbauliche Verdichtung ermöglichen. Weitere diesbezügliche Potenziale werden in Überlagerung mit den jeweiligen Eigentümerinteressen kontinuierlich geprüft und bei erkennbaren Realisierungschancen planungsrechtlich vorbereitet.

Auch in Übergangszonen von Wohnen und Gewerbe werden Möglichkeiten zur sachgerechten Flächennutzung mit dem Ziel der Innenentwicklung geprüft und befördert.

Flächenpotenziale für gewerbliche Entwicklungen in der hier vorgesehen Größenordnung sind jedoch weder derzeit noch mittelfristig erkennbar. Deshalb erfolgt hier die nachfrageorientierte Neuausweisung.

Vorrang für emittierende Gewerbe und Industriebetriebe und Umgebungsschutz (Ziel 14.3 und 14.4 Regionalplan MSL)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass eine Nutzung der für stark emittierende Gewerbe und Industrien besonders geeigneten Standorte durch andere, weniger störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ebenso vermieden wird wie eine Einschränkung durch konkurrierende Raumnutzungen im Umfeld.

Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen.

Die Außenentwicklung des Änderungsbereiches mit großer Entfernung zum Siedlungsschwerpunkt und deutlichen Abständen zu benachbarten, schützenswerten Nutzungen im Außenbereich ermöglicht die

Erweiterung und Neuansiedlung von Produktionsbetrieben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen deshalb Wohnnutzungen komplett ausgeschlossen und eine Verkehrsanlagenplanung für die Teilung von mittelgroßen bis großen Grundstücken vorbereitet werden.

Gemeinde Nordwalde
Nordwalde, den

Aufgestellt:
Osnabrück, den 01.09.2022
Ri/Fr-21084013-12

Die Bürgermeisterin

Planungsbüro Hahm GmbH

II. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

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

Nordwalde, den

Gemeinde Nordwalde
Die Bürgermeisterin

.....
(Schemmann)