



Gemeinde Nordwalde

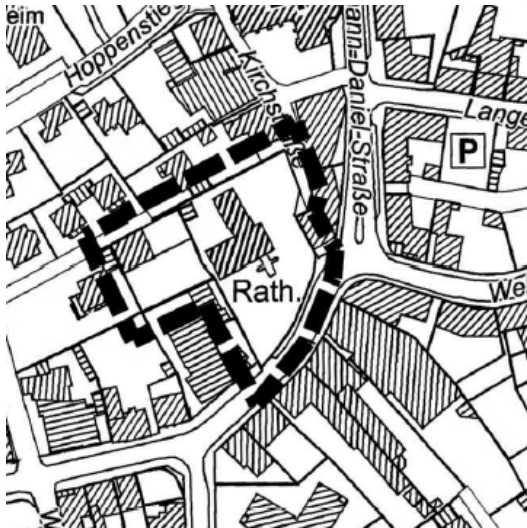
**Begründung zum
Entwurf Bebauungsplan Nr. 51
„Ortskern West“ – 2. Änderung**
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Stand 09.03.2021

1	GELTUNGSBEREICH.....	3
2	PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3	PLANUNGSVORGABEN.....	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.4	Dachneigung	7
4.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
4.6	Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz	7
4.7	Natur und Landschaft, Bodenschutz, Klimaschutz, Artenschutz.....	8

1 GELTUNGSBEREICH

Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ortskern West“ – 2. Änderung befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Nordwalde. Er erstreckt sich über die Flurstücke 506 und 865. Lage und Abgrenzung sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 – 2. Änderung (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde beabsichtigt den Neubau eines Bürgerzentrums bestehend aus einem öffentlichen Verwaltungsbereich und einer kulturellen Begegnungsstätte. Diese soll teilweise auf dem bisherigen Grundstück an der Bahnhofstraße 2 (Flurstück 506) und in Teilen auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 865) entstehen. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nordwalde.

Einem zunächst vorgesehenen Neubau eines Rathauses sind umfangreiche Untersuchungen vorausgegangen, die sich sowohl mit einer Sanierung des alten Rathauses als auch mit einer Teilsanierung und einem Teilneubau auseinandergesetzt haben. Eine Denkmalswürdigkeit des 1957 nach einem Entwurf von Harald Deilmann erbauten Rathauses wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass die Kriterien des Denkmalschutzes nicht erfüllt sind. Auf dieser Grundlage hat der Rat der Gemeinde 2014 den Neubau eines Rathauses beschlossen und die Verwaltung beauftragt die Planungen für den Neubau des Rathauses zu betreiben. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Rathauses sollte auch die Stärkung der Ortsmitte erfolgen und zu diesem Zweck Geschäfts- und Büronutzungen, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sowie sonstige

Gewerbebetriebe und Wohnen zulässig sein. Der zu diesem Zeitpunkt gültige B-Plan Nr. 51 "Ortskern West" aus dem Jahr 2001 ließ die Umsetzung dieser Planung nicht zu. Aus diesem Grund wurde die Änderung des B-Plan 51 für den genannten Geltungsbereich betrieben und mit Beschluss vom 26.06.2015 als Satzung beschlossen. Um den Neubau des Rathauses zu ermöglichen und dem städtebaulichen Ziel folgend zusätzlich als Angebotsplanung Geschäfts- und Büronutzungen, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sowie sonstige Gewerbebetriebe und auch Wohnen zu ermöglichen, wurde eine Mischgebietsausweisung vorgenommen. Der daran anschließende Bereich wurde als Verkehrsfläche festgesetzt, der im Zuge der nachfolgenden Detailplanung als Parkplatz genutzt werden sollte.

Zwischenzeitlich sind die Planungen für das neue Rathaus weiter qualifiziert worden. Das Planungsziel der Stärkung der Ortsmitte besteht nach wie vor, soll aber durch die Etablierung eines geänderten Nutzungsmix erreicht werden.

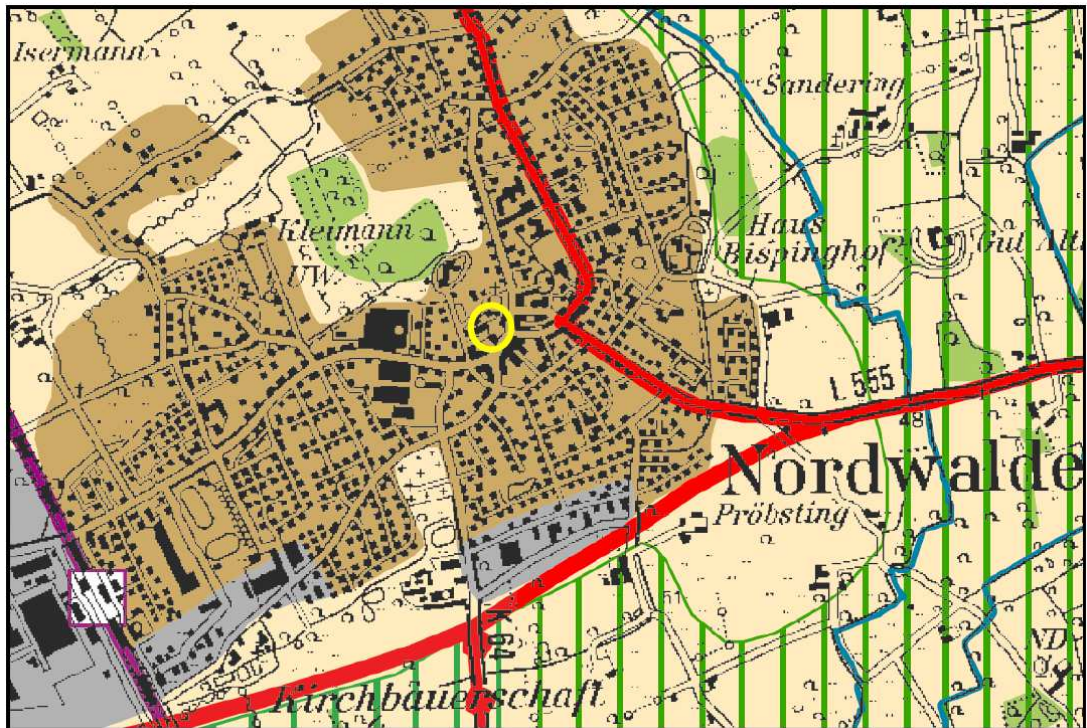
Die Gemeinde Nordwalde plant den Neubau eines Bürgerzentrums mit einer integrierten Verwaltungseinheit, das sich untergliedert in eine kulturelle Begegnungsstätte und Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung. Ein bewilligter Förderantrag von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung der Bezirksregierung Münster auf dieser Grundlage liegt vor, der Altgebäudebestand ist bereits abgerissen und das Vergabeverfahren für die Objektplanung steht kurz vor dem Abschluss.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird für das geplante Bürgerzentrum und die notwendigen Außenanlagen vollständig in Anspruch genommen, so dass Flächen für weitere Einrichtungen der Wirtschaft, Gewerbebetriebe und Wohnen nicht zur Verfügung stehen. Die für eine Mischgebietsausweisung erforderliche Mischung von Gewerbe und Wohnen ist vor diesem Hintergrund nicht zu gewährleisten. Daher wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Entwicklungsziels der Gemeinde Nordwalde eine zweite Änderung des B-Plans Nr. 51 „Ortskern West“ erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Ortskern West“ – Änderung wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, im Zusammenhang mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Die gleichen planungsrechtlichen Grundlagen gelten auch für das Verfahren der 2. Änderung des B-Plans Nr. 51 „Ortskern West“.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionalplan

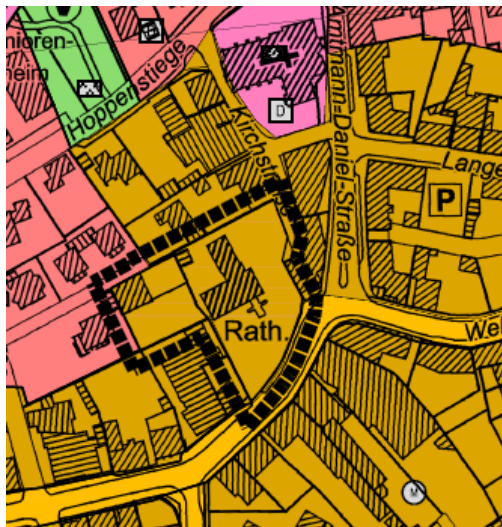


Ausschnitt Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

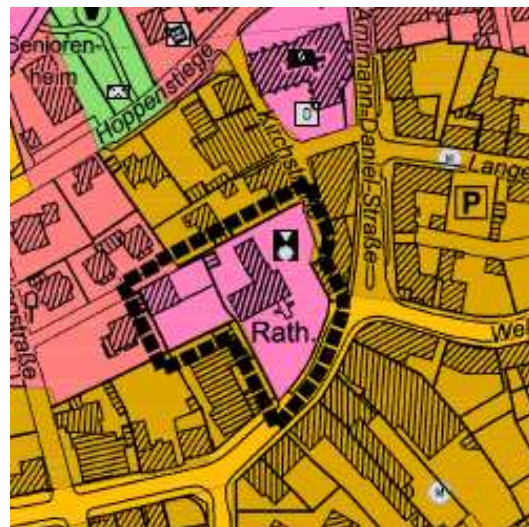
Im aktuell geltenden Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 – 2. Änderung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Planungsziel des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Änderung des B-Plans Nr. 51 nach § 13 a (2) BauGB im Wege der Berichtigung auf die Darstellung als Mischgebiet angepasst worden. Auch bei der 2. Änderung wird auf der Grundlage des § 13 a (2) BauGB eine Anpassung des FNP an die Festsetzungen durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im Wege der Berichtigung vorgenommen.



Wirksamer FNP (ohne Maßstab)



Berichtigung des FNPs (ohne Maßstab)

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde zur Errichtung eines Bürgerzentrums wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der Nachnutzung einer durch Bebauung und Parkplatz intensiv genutzten und fast vollständig versiegelten Fläche im Ortskern von Nordwalde ist eine max. III-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich eine Neubebauung in die Umgebungssituation einfügt. Südlich des Bürgerzentrumneubaus ist eine gestaltete Platzsituation mit Orientierung zur Bahnhofstraße vorgesehen. Auch sind gemäß der textlichen Festsetzung außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze und der Nutzung Bürgerzentrum dienende Nebenanlagen zulässig, so dass auch zukünftig ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist.

Die festgesetzte Geschossigkeit und GRZ entspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es gilt eine abweichende Bauweise, so dass die nach § 22 (2) BauNVO aufgeführte Länge von 50,0 m gemäß § 22 (4) BauNVO überschritten werden kann. Dies ist erforderlich um auch ein gegliedertes Gebäude länger 50 m innerhalb der überbaubaren Fläche errichten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise entspricht den Festsetzungen des gültigen B-Plans.

4.4 Dachneigung

Als gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW wird die Dachneigung mit 20° bis 45° festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich der Bürgerzentrumneubau in die Dachgestaltung der Umgebungsbebauung einfügt.

Die festgesetzte Dachneigung entspricht der Festsetzung des gültigen B-Plans.

4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt wie bisher über die Bahnhofstraße im Südosten und über die Kirchstraße im Nordosten.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie abfallwirtschaftlicher Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung.

4.6 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Altlasten:

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen durch Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBI.NW.S.582) bekannt.

Kampfmittel:

Kampfmittelvorkommnisse sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Im Bebauungsplan ist jedoch der Hinweis aufgenommen, dass bei bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten ist und wenn bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen

aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Bauarbeiten einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen ist.

Denkmalschutz:

Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Im nahen Umfeld befinden sich

- die Katholische Pfarrkirche, Kirchstraße,
- der Bildstock an der Kirche, Kirchstraße,
- die Orgel und Brüstung in der Kirche, Kirchstraße,

die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Nordwalde als Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DschG NW) gelistet sind.

Der Bebauungsplan betrifft/tangiert einen Teil des mittelalterlichen Dorfkerns von Nordwalde, der sich um die 1191 zuerst erwähnte Pfarrkirche St. Dionysius entwickelt hat. Historische Karten des ausgehenden 18. und beginnenden 19. Jahrhunderts zeigen, dass damals Teile der westlichen Kirchstraße bebaut waren, so dass sich Spuren der Häuser im Boden erhalten haben können. Sollten die anstehenden Planungen eine Bebauung der westlichen Seite der Kirchstraße vorsehen, ist der Beginn der Erdarbeiten mindestens drei Monate im Voraus mit dem LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, damit unter Aufsicht von Mitarbeitern der Mutterboden mit einem Bagger abgezogen werden kann. Nachfolgend muss ausreichend Zeit im Bauablauf eingeräumt werden, um möglicherweise auftretende Befunde und Funde dokumentieren und bergen zu können. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.7 Natur und Landschaft, Bodenschutz, Klimaschutz, Artenschutz

Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Nachnutzung einer weitgehend versiegelten bzw. ehemals mit Gebäuden bebauten Fläche im Ortskern im Sinne einer Innenentwicklung geschaffen.

Bodenschutz:

Gemäß Bodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Baugesetzbuch ist in der Bauleitplanung die Bodenschutzklausel zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden und Wieder- oder Umnutzungen von versiegelten Flächen genießen Vorrang.

Vor diesem Hintergrund erhält die Wiedernutzung dieser bereits intensiv genutzten und weitgehend versiegelten Fläche eine besondere Bedeutung.

Klimaschutz:

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der Bauleitplanung ein besonderer Stellenwert zu.

Daher ist im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, dass aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen liegt und dass es sich empfiehlt zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater hinzuzuziehen.

Artenschutz:

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen planungsrelevanter Arten sind für das Plangebiet keine Einträge verzeichnet.

Weitere Informationen oder Hinweise seitens der zuständigen Behörden über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten sind nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung, Umweltbericht:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche für die Errichtung eines Bürgerzentrums im Sinne der Innenentwicklung geschaffen. Wesentliche Veränderungen oder Einwirkungen auf die Umwelt werden dadurch nicht entstehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Auch wird mit dieser Planung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfungen oder nach Landesrecht unterliegt.

Da der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und im beschleunigtem Verfahren durchgeführt wird, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten. Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

