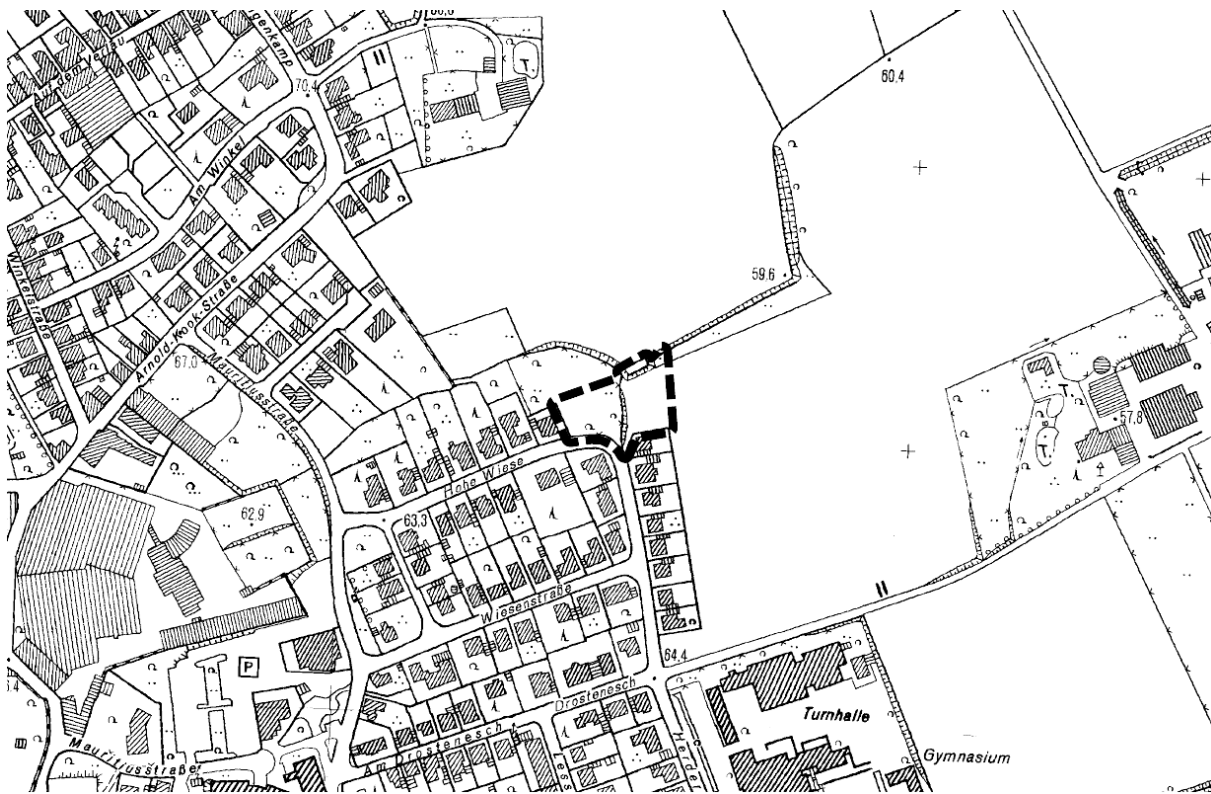


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Bebauungsplan Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“ – 21. Änderung

Begründung



Stand: Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	2
3.1. Regional- und Landesplanung	2
3.2. Flächennutzungsplan.....	2
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	2
5. Planfestsetzungen	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	3
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5.4. Gestaltung	4
5.5. Grünflächen und Anpflanzungen.....	5
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Ver- und Entsorgung	6
7.1. Entwässerung	6
7.2. Wasserversorgung.....	7
7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon.....	7
8. Flächenbilanz	7
9. Auswirkungen der Planung.....	8
9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft.....	8
9.2. FFH-Verträglichkeit.....	8
9.3. Artenschutz.....	8
9.4. Immissionsschutz	9
9.5. Klimaschutz	10
9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	10
9.7. Denkmalschutz	11
9.8. Bodenordnung	11
9.9. Kampfmittel.....	11
10. Verfahren	12

1. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“ gemäß § 2 (1) Bau-gesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.

Für den Planbereich am nordöstlichen Siedlungsrand Borghorsts besteht Planungsrecht durch den seit dem 04.04.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“. Dieser setzt für die von der Planung betroffenen Grundstücke Hohe Wiese 20, 20a, 22 und 22a „Fläche für die Landwirtschaft“ fest, sodass eine Bebauung unzulässig ist. Im Zuge der Bebauungsplanänderungen Nr. 13 (Ratsbeschluss vom 03.07.1996) sowie Nr. 14 (rechts-verbindlich seit 16.06.2005) wurden in der Vergangenheit bereits drei Wohnbaugrundstücke zur Abrundung des Siedlungsrandes planungsrechtlich ermöglicht. Zur Schließung der noch verbleibenden Baulücken beantragen nunmehr mit Schreiben vom 05.09.2020 und 19.11.2020 die Grundstückseigentümer der an die Hohen Wiese angrenzenden und noch un-bebauten Flächen die Schaffung von Planungsrecht für zusätzliche Wohnbaugrundstücke.

Städtebauliches Ziel ist es nun, Planungsrecht für zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen sowie die Bebauungsstrukturen im Bereich der Hohen Wiese für einen deutlich definierten Ortsrand zu schießen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“ gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden somit insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“ liegt am nordöstlichen Siedlungsrand Borghorsts an der Hohen Wiese und ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Er umfasst ca. 2.930 qm und wird in der Gemarkung Borghorst, Flur 37 wie folgt umgrenzt:

Osten:

Beginnend am östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 258, in südlicher Richtung verlaufend, die Flurstücke 259, 260 und 743 durchschneidend, bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 741;

Süden:

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 741 und 712 tlw.;

Westen:

durch die östliche Grenze des Flurstückes 701;

Norden:

ausgehend vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 701 in östlicher Richtung verlau-fend, das Flurstück 740 durchschneidend, bis auf den letzten Grenzpunkt vor der nördlichen Spitze in der westlichen Grenze des Flurstückes 260; Von dort weiter in östlicher Richtung entlang der Grenzen der Flurstücke 260, 381 und 259.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1. Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland legt für den Regierungsbezirk Münster die räumlichen und strukturellen Entwicklungen als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Er koordiniert die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum und gibt als Planungsgrundlage Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne vor.

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland liegt der Planbereich im Übergangsraum zwischen „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ und „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Die Planung zur Arrondierung des Siedlungsrandes entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich, der nördlich an die Hohe Wiese angrenzt, als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bereich, der östlich der Hohen Wiese liegt, wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, der ebenso südlich an „Wohnbaufläche“ anschließt. Überlagernd wird hier eine „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Den Planbereich quert in Ost-West-Richtung ebenso eine „Richtfunktrasse mit Schutzstreifen“ (255 501 / 004). Nördlich angrenzend verläuft eine „Vorbehaltsfläche für Straßenplanung“ (Osttangente bzw. Anbindung für das UKM Marienhospital).

Die Planungsabsichten („Allgemeine Wohngebiete“) korrespondieren nicht in Gänze mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Da durch die Arrondierung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, ist für den östlichen Planbereich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich (s. Anhang). Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB kann somit gewährleistet werden.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Siedlungsrand Borghorsts. Im westlichen Planbereich ist eine etwas tieferliegende feuchte Grünlandbrache vorhanden. Östlich der Hohen Wiese befindet sich eine große landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Zwischen den Teilbereichen ist eine Ackerzufahrt, die von Gehölzbeständen unterschiedlichen Alters begleitet wird. Nördlich auf dem städtischen Flurstück 381 steht ein Abwasserschachtbauwerk, an dem aus Süden und Westen mehrere Rohrleitungen zusammenkommen und in Richtung Nordosten weitergeführt werden. Das nahe südwestliche Umfeld wird vorrangig zu Wohnzwecken genutzt. Entsprechend der Lage im Übergang zum Außenbereich ist der nordöstliche Nahbereich landwirtschaftlich geprägt.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welche sich aufgrund differenzierter Festsetzungen zur Dachneigung in die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) gliedert. In beiden Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen in der wohnbaulich geprägten Siedlungsrandlage zu vermeiden. Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ebenso nicht zulässig.

Um eine mit dem Umfeld verträgliche Nachverdichtung zu erzielen sowie die Charakteristik des Gesamtgebietes nicht zu stören wird die Anzahl der maximalen Wohnungen pro Gebäude geregelt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird demnach analog zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“ (rechtsverbindlich seit 06.04.2006) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich unterhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO und sind an dem angrenzenden baulichen Bestand und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 angelehnt, sodass bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 planungsrechtlich ein Vollgeschoss zulässig ist. Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.

Die (maximale) Höhe baulicher Anlagen wird für die Gebäudeteile Sockel, Traufe und First weiterhin differenziert festgesetzt, um starke Höhenschwankungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das nähere Umfeld zu gewährleisten.

Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) wird gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO aufgrund des relativ gleichmäßigen Geländeniveaus einheitlich festgesetzt und darf eine Höhe von 60,50 m üNN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten. Die darauf aufbauende Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt mindestens 3,30 m und maximal 4,00 m. Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt 8,50 m.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (2) BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des ortstypischen und offenen Siedlungsbildes mit vorrangig Einzelhäusern wird in den Allgemeinen Wohngebieten die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine Beschränkung der Hausformen wird ebenso vorgenommen, sodass ausschließlich Einzelhäuser möglich sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der beiden Baufelder zu den Verkehrsflächen sowie die Bebauungstiefe sind an den angrenzenden Bestand angelehnt und ermöglichen eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudestellung. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in Verbindung mit § 8 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert dafür dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist zur Freihaltung der privaten (Vor-)Gärten mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW und in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, in Holzbauweise oder in Holzoptik zulässig.

5.4. Gestaltung

Die Kreisstadt Steinfurt ist gemäß § 89 (1) und (2) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB dazu ermächtigt, im Bebauungsplan durch Festsetzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen aufzunehmen. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden mit dem Ziel übernommen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, wird im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW und in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Dachneigungsspanne von 25°-30° im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) bzw. von 35° bis 40° im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) festgelegt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie baulichen Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig. Als Dachformen sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf maximal 1,00 m betragen. Ebenso sind für ein städtebaulich gleichmäßiges und ruhiges Erscheinungsbild die Firstrichtung der künftigen Gebäude entsprechend der angrenzenden Bebauung parallel zu den Verkehrsflächen vorgegeben. Dachaufbauten (Gauben) sind zum

Ausbau des Dachgeschosses gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zulässig. Der Abstand zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Gauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von Verkehrsraum und privaten (Vor-)Gartenflächen, der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Um vor diesem Hintergrund aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind Vorgärten gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schuttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig. Darüber hinaus dürfen Vorgärten zur Erschließungsstraße bzw. -fläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Vorgartenflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölze so einzugrünen, dass die Behälter von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.

5.5. Grünflächen und Anpflanzungen

Innerhalb des östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf dem nördlichen Wohnbaugrundstück eine mindestens 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend der der Begründung anliegenden Artenschutzvorprüfung sind vor allem fledermausfreundliche Straucharten wie z.B. Weißdorn, Wildrosen, Schneeball, Hasel und Holunder zu verwenden.

Der entlang der Straßenverkehrsfläche vorhandene Baumbestand, der im Zuge der Planung erhalten werden kann, wird innerhalb des privaten Wohnbaugrundstückes innerhalb des westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB geschützt und ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Sofern gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO erforderlich werden, sind diese zur Reduzierung des Versiegelungsgrades gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpflaster zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen.

Westlich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) verbleiben innerhalb des Änderungsbereiches für einen möglichst geradlinigen Siedlungsrand entsprechend der Ursprungsplanung „Flächen für die Landwirtschaft“ bestehen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der Hohen Wiese besteht eine kurzwegige Anbindung zum örtlichen und überörtlichen Verkehr. Die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke des östlichen Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) werden durch eine neu zu errichtende Straßenverkehrsfläche erschlossen und an die Hohe Wiese angebunden. Um eine fußläufige Verbindung zum späteren Baugebiet Frahlings Kamp zu sichern, wird der Stichweg bis zum Schachtbauwerk bzw. an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches geführt.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auf jedem Grundstück und pro Wohn- / Nutzungseinheit bereits die Schaffung von zwei (hintereinanderliegenden) Stellplätzen erfolgt. Weitere Abstellmöglichkeiten sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes gegeben.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Entwässerung

In der Straßenparzelle der Hohen Wiese sowie der Zuwegung zum Abwasserschachtbauwerk sind Mischwasserkanäle vorhanden. Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist das Regenrückhaltebecken für das Weber-Quartier geplant. Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) liegt ein Regenwasserkanal, welcher nach rund 350 m in den Klünderbach einleitet. Die Entwässerung der vier geplanten zusätzlichen Gebäude ist gemäß der der Begründung anliegenden Stellungnahme sowohl im Mischsystem als auch im Trennsystem grundsätzlich denkbar. Sofern der einfache und direkte Anschluss an den Mischwasserkanal nicht umsetzbar sein sollte, ist die Entwässerung wie folgt beabsichtigt:

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Regenwasser der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird in das unmittelbar nördlich geplante Regenrückhaltebecken des Weber-Quartiers eingeleitet. Das Regenwasser der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) wird direkt an den nördlich gelegenen Regenwasserkanal angeschlossen.

Das im nördlichen Bereich vorhandene Abwasserschachtbauwerk wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ planungsrechtlich abgesichert. Gleiches gilt für die nicht innerhalb öffentlicher Flächen verlegten Leitungen, weshalb Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt sind.

Das anfallende Niederschlagswasser soll ebenso der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Alternativ verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist zu beachten.

7.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden Löschzeit ist über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz gegeben.

7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen alternativen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Steinfurt oder einen alternativen Anbieter. Ist ein Gasanschluss nicht möglich, ist das Heizen des Gebäudes über alternative bzw. regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u.ä. bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich bzw. sicherzustellen.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden und für die Planungszwecke zu erweitern.

Den räumlichen Geltungsbereich quert in Ost-West-Richtung die Richtfunktrasse mit der Bezeichnung „255 501 / 004“. Um eine Störung der über den Geltungsbereich verlaufenden Richtfunkverbindung auszuschließen, dürfen Gebäude und Aufbauten im Plangebiet eine Höhe von 84,00 m üNN nicht überschreiten. Angesichts der im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m in Verbindung mit der maximalen Sockelhöhe von 60,50 m üNN wird eine Beeinträchtigung dieser Infrastruktur nicht erwartet.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in m ²	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2.435	83
Straßenverkehrsfläche	310	4
Fläche für Versorgungsanlagen	115	11
Flächen für die Landwirtschaft	70	2
Gesamt	2.930	100

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend (vgl. Kapitel 10). Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine spezifische Kompensationsberechnung mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Borghorst. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ und geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 20 (2) BNatSchG liegen nicht im Nahbereich und sind somit nicht unmittelbar betroffen. Durch die städtebauliche Abrundung des nordöstlichen Siedlungsrandes und dem Erhalt teilweise vorhandener Grünstrukturen, werden insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

9.2. FFH-Verträglichkeit

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet sind nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt etwa 800 m Luftlinie. Angesichts dieses Abstands, der zwischen Planbereich und Schutzgebiet vorhandenen Bebauung sowie der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes ausgegangen.

9.3. Artenschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu prüfen, ob gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird. Demnach ist insbesondere das Töten, das Stören sowie die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten verboten. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Im zusammenfassenden Resümee der der Begründung anliegenden Artenschutzvorprüfung heißt es hierzu, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Zur Vermeidung ist die Baufeldbefreiung gemäß § 39 und § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nur in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig und die Installation von je 3 Fledermausflachkästen auf den Flurstücken 740 (Flur 37) und 707 (Flur 28) in der Gemarkung Borghorst vorzunehmen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann bei Nachweis des Fehlens entsprechender Bruten durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt abgewichen werden. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen kann die Auslösung artenschutzrechtlich relevanter Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG wirkungsvoll vermieden und eine aus artenschutzrechtlicher Sicht begründete Genehmigungsfähigkeit der Bauleitplanung erwirkt werden.

9.4. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang greifen insbesondere die Belange des Immissionsschutzes. Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Durch den zusätzlich zu erwartenden Anwohnerverkehr sind ebenso keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Umfeldes zu erwarten, da kurzwegig eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind innerhalb der vorwiegend geprägten Wohnsiedlungslage nicht bekannt und auch aufgrund fehlender relevanter Verkehrsträger und Gewerbebetriebe im nahen Umfeld nicht zu erwarten. Die Immissionssituation wird aufgrund der Ortsrandlage im Übergangsbereich zum Außenbereich vielmehr durch Staub- und Geräuschentwicklungen im Zuge der Bearbeitung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen als auch durch Gerüche einer ca. 400 m östlich gelegenen Hofstelle bestimmt. Der diesbezüglich erstellte und der Begründung anliegende Messbericht zeigt innerhalb der tabellarischen Darstellung, dass im für den Geltungsbereich relevanten Messpunkt D4 keine Geruchsstunden nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt wurden. Innerhalb der grafischen Darstellung der Rasterbegehung liegt die belastungsrelevante Kenngröße zwischen 3 % und 10 %. Damit wird der geltende Immissionswert für Wohngebiete von 10 % eingehalten. Ebenso wird der Landwirtschaftsbetrieb durch die Abrundung des Siedlungsrandes nicht über das bereits vorhandene Maß eingeschränkt.

Südlich befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung (Luftlinie) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro an, dass in der Bundesrepublik Deutschland bisher keine Festlegungen vorliegen, welche Nutzungen in Abhängigkeit von der Überschreitung des Beurteilungswertes möglich sind. Bei der Freisetzung von Chlor wurde ein angemessener Abstand von 616 m und bei der Freisetzung von Stickoxiden ein angemessener Abstand von 397 m ermittelt. Der Planungsbereich liegt außerhalb dieser ermittelten Abstände, sodass keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der Planung zu erwarten sind.

9.5. Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der vorliegenden Planung werden keine konkreten Ziele des Klimaschutzes verfolgt. Jedoch sind auch hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt. So kann zum Beispiel teilweise auf bestehende Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf ein Mindestmaß begrenzt. Ebenso werden durch die angrenzende Bebauung bereits vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen, die innerhalb des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich liegen.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 01.11.2020 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten ist eine weitere Senkung des Energiebedarfs bei der Anlagentechnik und eine verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Der Bau der Wohngebäude wird somit nach den neuesten energetischen Standards erfolgen, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbar negative Auswirkungen auf das angrenzende Vorstadtklima sind nicht zu erwarten.

9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen

Gemäß § 1a (2) Satz 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 Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Borghorst. Die im Plangebiet vorhandene Grünland- und Ackerfläche sind durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrs- und Wohnsiedlungsstrukturen in gewisser Weise vorgeprägt. Durch die Bauleitplanung wird eine bauliche Inanspruchnahme dieser bislang unbebauten Flächen ermöglicht. Die Versiegelung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt, welches die Orientierungswerte gemäß § 17 (1) BauNVO unterschreitet. Durch die Größenbeschränkung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen wird dem Grundsatz des Bodenschutzes weitergehend entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Außerdem wird den übergeordneten Vorgaben mit einer Maßnahme der Innenentwicklung (Schließung von Baulücken zur Definition eines deutlichen Siedlungsrandes) Rechnung getragen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet kein schutzwürdiger Boden.

Im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt ist der nördliche Planbereich des östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes mit der laufenden Nummer 21-33 nachrichtlich erfasst. Bodenuntersuchungen wurden bereits durchgeführt und gutachterlich bewertet. Entsprechend der Zusammenfassung des der Begründung anliegenden Kurzberichtes handelt es sich um hausmülltypische Fremdbestandteile. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Bodenluft-Mensch und Boden Mensch liegt nicht vor. Aus Vorsorgegründen wird jedoch empfohlen, die Ablagerung mit Hausmüllbeimengungen auszukoffern. Ebenso ist aus Vorsorgegründen eine Grundwassernutzung für die Trink- und Brauchwassernutzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB unzulässig.

9.7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im nahen Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, ist somit nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

9.8. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich.

9.9. Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

10. Verfahren

Die Aufstellung der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich insbesondere durch die Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsrandes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die für das Verfahren geltenden Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 qm festsetzt, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Demnach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 1 (8) i.V.m. § 13a BauGB</i>	10.12.2020
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

Aufgestellt:

Steinfurt, 14.09.2021

Az.: FD61 / 61-26-09 / BO15-21Ae / Ep

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Benedikt Epping

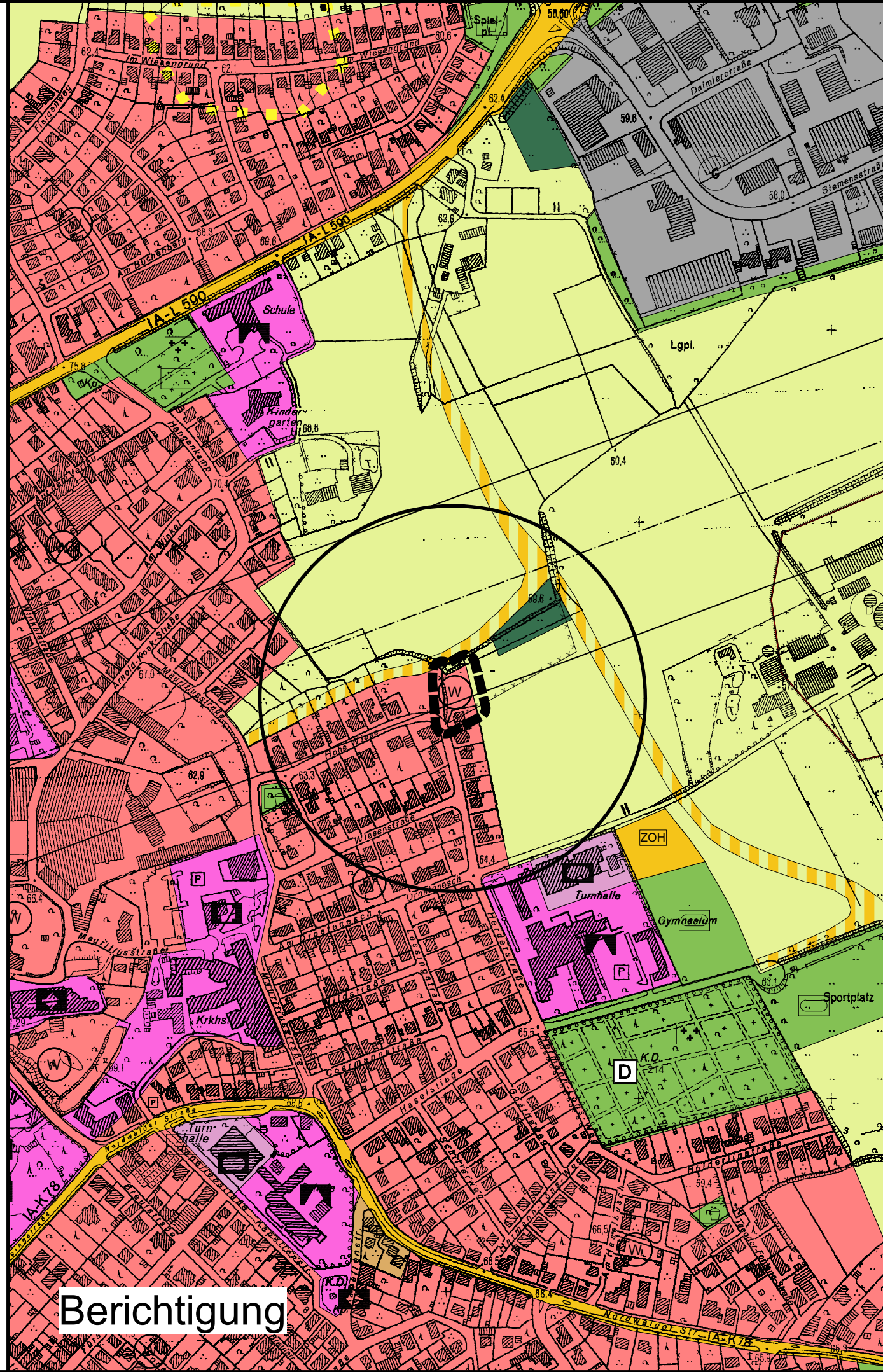
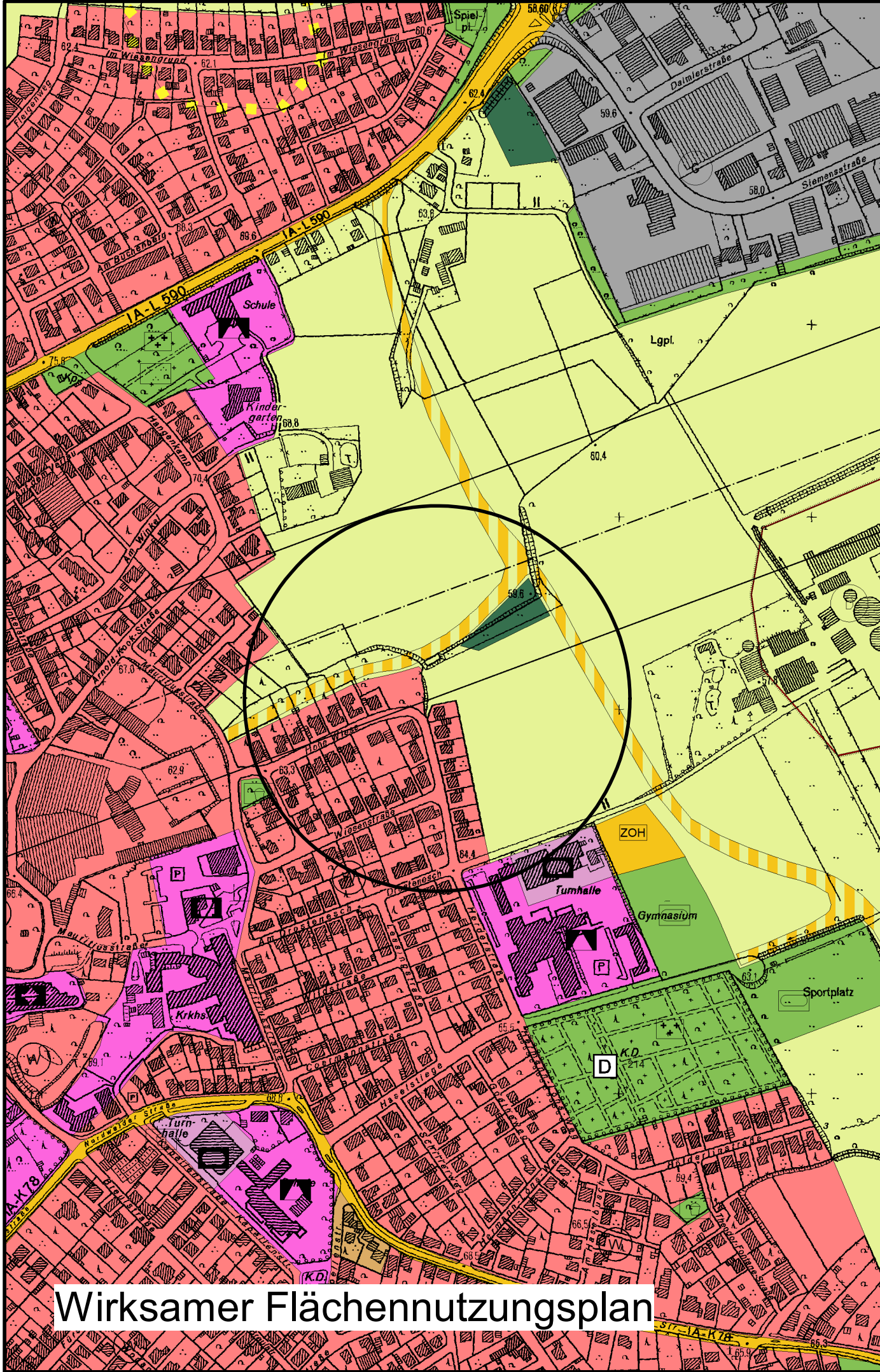
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Artenschutzvorprüfung zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“, Münster, 25.07.2021, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum und umwelt
- Kurzbericht B-Plan Nr. 58 „Frahlings Kamp“, Altenberge, 07.10.2011, erstellt durch WESSLING Beratende Ingenieure GmbH
- Messbericht über die Durchführung von Rastermessungen im Nordosten des Steinfurter Ortsteils Borghorst, Ahaus, 24.07.2020, erstellt durch uppenkampundpartner
- Stellungnahme zu Entwässerungsmöglichkeiten der vier geplanten Häuser, Bochum 09.08.2021, erstellt durch Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft mbH



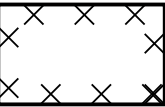
Darstellungen (gemäß § 5 (2) BauGB)



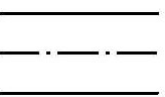
Wohnbaufläche



Fläche für die Landwirtschaft



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Richtfunktrasse mit Schutzbereich

Sonstige Darstellungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 1 – 7 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.

FD : 61	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zur 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „südlich Emsdettener Straße“ Stadtteil Borghorst Berichtigung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche
Dat. : 01.09.2021	
Mst. : 1 : 5.000	
Gez. : A. Zuchhold	

	KREISSTADT STEINFURT Die Bürgermeisterin In Vertretung	(Schröder) Technischer Beigeordneter
---	---	---