

[illegible]

Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	3
3.1 Regionalplanung und Landesplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	3
4.1 Derzeitige Nutzung	3
4.2 Angrenzende Nutzungen	3
4.3 Planvorgaben	3
5. Planfestsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4 gestalterische Festsetzungen	6
5.5 Grünflächen und Anpflanzungen	7
6. Verkehrliche Erschließung	7
7. Ver- und Entsorgung	8
7.1 Entwässerung	8
7.2 Wasserversorgung	8
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	8
8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen	8
9. Auswirkungen der Planung	9
9.1 Immissionsschutz	9
9.2 Flächen mit Bodenbelastungen	10
9.3 Bodenschutz	11
9.4 Schutz von Natur und Landschaft	11
9.5 FFH-Verträglichkeit	12
9.6 Umweltverträglichkeit	12
9.7 Denkmalschutz	13
9.8 Bodenordnung	14
9.9 Kampfmittel	14
9.10 Klimaschutz	14
10. Verfahren	15
Datum / Unterschrift	15
Anlagen:	16

1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ im Steinfurter Stadtteil Borghorst wurde am 07.03.2007 vom Rat der Kreisstadt Steinfurt der Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit Datum vom 30.07.2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 18b rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich der jetzigen 2. Änderung liegt im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes. In diesem Bereich wurde bisher keine Änderung durchgeführt.

Der im nördlichen zentralen Bereich des Stadtteiles Borghorst liegende Änderungsbereich weist in seinem Umfeld eine recht heterogene Bebauung auf, die sowohl aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, als auch aus Wohn- und Geschäftshäusern, besteht.

Das Grundstück im aktuell vorliegenden Änderungsbereich ist bisher als „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) festgesetzt. Eine Änderung dieser Festsetzung erfolgt nicht.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 beschlossen, die bisher auf dem Grundstück festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück Emsdettener Straße 28 zu verändern und im westlichen Teil des Änderungsbereiches eine zusätzliche Baufläche festzusetzen. Aus diesem Grund ist eine Änderung des gültigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b soll auf der bisher als Stellplatz festgesetzten Fläche im westlichen Grundstücksbereich eine neue, an die bestehende Umgebungsbebauung angepasste, durch Baugrenzen definierte, Baufläche neu festgesetzt werden. Diese Fläche befindet sich im Übergang zwischen der offenen Bauweise westlich des Änderungsbereiches zur geschlossenen Bebauung entlang der Emsdettener Straße. Hierdurch soll es ermöglicht werden, in einer Zeit der sehr knappen Bauflächen mit einer hohen Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungen zusätzliche Bauflächen festzusetzen und somit eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Im Änderungsbereich sollen textliche Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen aufgenommen werden, die sich städtebaulich und architektonisch an die Umgebungsbebauung anpassen.

Die Kreisstadt Steinfurt hat ein großes städtebauliches Interesse daran, auf dieser Fläche nach der Aufgabe der bisherigen gastronomischen Nutzung eine Neunutzung und Nachverdichtung für innerstädtisches Wohnen an dieser Stelle umzusetzen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.867 m².

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Grundstück Emsdettener Straße 28, Flur 21, Flurstücke 211 und 212, Gemarkung Borghorst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Eine Änderung dieser Darstellung erfolgt nicht.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

4.1 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist bislang noch mit dem Gebäude einer ehemaligen Gaststätte mit Saalbetrieb bebaut. Der gastronomische Betrieb wurde Ende 2021 eingestellt. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich eine befestigte Stellplatzfläche für den Gastronomiebetrieb.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Westlich und nördlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohnhäuser.

Östlich und südlich grenzen mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Flächen an.

4.3 Planvorgaben

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ ist kein erhaltenswertes Hochgrün vorhanden.

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

Der Planbereich weist keine besonderen naturräumlichen Gegebenheiten auf.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen ebenfalls nicht vor.

Ein gültiger Landschaftsplan, bzw. ein entsprechender Entwurf wurde bislang von der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt für diesen Bereich nicht aufgestellt.

Ebenso werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. durch die Planänderung berührt.

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird künftig unverändert als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine „Gemischte Baufläche“ dar und muss somit nicht geändert werden.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im festgesetzten MI-Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 18b, 2. Änderung, aus dem Nutzungsartenkatalog der Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) die Nutzungen und Betriebe gem. § 6 (2), Nrn. 1-3 BauNVO (*Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*) allgemein zulässig sein. Nutzungen und Betriebe gem. § 6 (2), Nrn. 4 und 5 BauNVO (*sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO im Änderungsbereich nur ausnahmsweise zulässig sein. Die übrigen Nutzungen nach § 6 (2), Nrn. 6-8 BauNVO (*Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 4a (3), Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*) und Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (*Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3), Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2, Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes*) sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig sein, da sie mit Blick auf die Nutzungsart und die Maßstäblichkeit nicht in das dort vorhandene Umfeld passen.

Ebenfalls sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen im Umfeld von Wohnungen als nicht verträglich betrachtet werden.

Mit diesen Maßgaben soll das städtebauliche Planungsziel auf dieser innerstädtischen Fläche gestützt und der im Umfeld vorherrschende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgend aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch vor dem Hintergrund des Einfügens in die Umgebungsbebauung getroffen.

Der Änderungsbereich wird wie bisher als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt, jedoch auf Grund verschiedener Gebäudetypen und unterschiedlicher Anzahl der Nutzungseinheiten in drei unterschiedliche Teilbereiche ($MI^2 - MI^4$) unterteilt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 (*statt 0,6*) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 (*statt 1,2*) oberhalb der vorgegebenen Werte der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Überschreitung der Grenzwerte der BauNVO wird damit begründet, dass der östliche Bereich in Grenzbebauung erstellt wird

und auf der gesamten Fläche eine Tiefgarage entsteht. Auch im westlichen Teil des Änderungsbereiches sollen die beiden Gebäudetypen flächensparend aneinanderggebaut werden. Die verdichtete Bebauung mit den erhöhten Ausnutzungsziffern fügt sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.

Im festgesetzten MI²-Gebiet erfolgt die Festsetzung zur Ausführung von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen. Durch die Festsetzung von Traufhöhen wird hier erreicht, dass das mögliche dritte Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss mit 35° - 40°-Dachneigung erstellt werden muss, um Gebäudeüberhöhungen im Vergleich zur Nachbarbebauung zu vermeiden. In Teilbereichen wird eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Flachdach festgesetzt. Dagegen wird in den festgesetzten MI³- und MI⁴-Gebieten eine zwingende Zweigeschossigkeit mit 35° - 40°-Dachneigungen festgesetzt. Hier darf das ausbaufähige Dachgeschoss jedoch nicht zum Vollgeschoss werden, um ein gewisse Abstufung bei der Ausführung der Gebäudetypen untereinander zu den westlich des Geltungsbereiches vorhandenen Gebäuden zu erreichen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes in diesem Bereich mit seiner typischen teilweise wohnbaulich und teilweise gemischt genutzten Bebauung wird im östlichen Teil des Änderungsbereiches die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Im festgesetzten MI²-Gebiet soll ein unmittelbar an die nördliche Nachbarbebauung angebautes Gebäude sichergestellt werden. Im Bereich des südöstlichen Gebäudeabschlusses soll die bisherige Außenwand dem Grunde nach an selber Stelle neu errichtet werden. Diese Wand steht jedoch nicht auf der Grenze, hält aber auch nur einen geringen Grenzabstand ein. An der östlichen Grenze des Änderungsbereiches entlang der Emsdettener Straße und zur Südostseite zu der vorhandenen privaten Grundstückseinfahrt des Nachbargrundstückes wird eine Baulinie festgesetzt, um die bisherigen Gebäudestrukturen auch künftig abbilden zu können.

In den festgesetzten MI³- und MI⁴-Gebieten sollen zwei unterschiedliche Gebäudetypen (*Einzelhäuser und ein Mehrfamilienhaus*) entstehen, die ebenfalls aneinander angebaut werden sollen. Da insgesamt eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten wird, ist hier die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hier durch Baugrenzen definiert.

Im Änderungsbereich sollen im Bereich des MI²-Gebietes maximal 12, im Bereich des MI³-Gebietes maximal 6 und im Bereich des MI³-Gebietes maximal 4 Nutzungseinheiten zulässig sein.

5.4 gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) Bauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (*BauO NRW 2018*) werden für den Geltungsbereich des Änderungsplanes örtliche Bauvorschriften zur Flächennutzung, Begrünung und Versiegelung nicht überbauter Flächen der Grundstücke getroffen.

Ebenso werden durch den Änderungsplan baugestalterische Festsetzungen (*örtliche Bauvorschriften*) zu Dachformen und Dachneigungen getroffen.

Damit verbunden ist das Ziel, eine verträgliche Nutzung und Gestaltung sowie die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für ein funktionierendes Nebeneinander und ein attraktives Umfeld zu erreichen. Die Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, zur Dachneigung, Dachform, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind dabei aus städtebaulicher Sicht von erheblicher Bedeutung für die Raumbildung.

Diese vorstehenden Maßgaben werden durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen näher bestimmt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (*Sockelhöhe*) darf im festgesetzten MI²-Gebiet bei maximal 70,50 m über Normalhöhe Null (üNH) liegen. Hiermit wird die Höhe des nördlich angrenzenden Neubaus auf dem Grundstück Emsdettener Straße 30 übernommen. Der entsprechende Bezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante des fertig ausgebauten Gehweges, der im Bereich des künftigen Hauseinganges bei 69,45 m üNH liegt. Für das MI³-Gebiet wird die selbe Festsetzung getroffen. Da das Gelände von Süden nach Norden ansteigt, wird im festgesetzten MI⁴-Gebiet eine Sockelhöhe von maximal 71,00 m festgesetzt.

Im Änderungsbereich sollen Dachneigungen von 35° - 40° zulässig sein. Als zulässige Dachformen werden hier ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht überwiegend den Dachformen auf den Nachbargrundstücken. Im festgesetzten MI²-Gebiet sind auch Flachdächer mit einem maximalen Anteil von 30 % im Bereich der zweigeschossigen Bauteile zulässig.

Die Höhe zwischen der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt mit der Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (*Traufhöhe*), wird im festgesetzten MI²-Gebiet auf 7,00 m bis 7,70 m begrenzt. Die Firsthöhe des Gebäudes (*Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens*) darf gem. § 18 BauNVO 12,50 m nicht überschreiten.

Die zuvor definierte Traufhöhe wird in den festgesetzten MI³- und MI⁴-Gebieten auf 5,80 m bis 6,50 m begrenzt. Die ebenfalls zuvor definierte Firsthöhe der Gebäude darf 10,50 m nicht überschreiten.

Um die ausbaufähigen Dachgeschosse sinnvoll nutzen zu können, soll auch die Errichtung von Dachgauben bzw. Quergiebeln ermöglicht werden. Dachgauben und Quergiebel dürfen im festgesetzten MI²-Gebiet einen Abstand von 0,75 m zum Giebelmauerwerk nicht unterschreiten und eine Gesamtlänge von 60 % der Traufe nicht überschreiten.

In den festgesetzten MI³- und MI⁴-Gebieten darf der Abstand der Gauben und Quergiebel das Maß von 1,50 m zum Giebelmauerwerk nicht unterschreiten und eine Gesamtlänge von 45 % der Traufe nicht überschreiten.

Dachgauben und Quergiebel in der zweiten Dachebene sollen aus gestalterischen Gründen im gesamten Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Diese Regelungen erfolgen aus architektonischen und stadtplanerischen Gründen um somit „unruhige“ Dachlandschaften zu vermeiden.

5.5 Grünflächen und Anpflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen auf den Grundstücken naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Die Decken der Tiefgaragen sind vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und zu bepflanzen. Die Bepflanzung, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden muss, ist durch entsprechende Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist unzulässig.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die endausgebaute Emsdettener Straße. Aus nördlicher Richtung gibt es, ausgehend vom Buckshook, ausschließlich eine fußläufige Anbindung. Diese Anbindung ist aufgrund ihrer Abmessungen nicht für Kraftfahrzeuge geeignet.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem jeweiligen Grundstück bereit zu stellen. Da dieses im Änderungsbereich oberirdisch nicht möglich ist, wird eine Tiefgarage mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen errichtet. Die erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Pkw liegen somit vor.

Gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (*BauO NRW 2018*) müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken barrierefrei erreichbare Stellplätze für Fahrräder erstellt werden. Diese werden ebenfalls in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Stellplätze sind über insgesamt zwei Aufzüge zu erreichen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

In der Emsdettener Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die geplante Bebauung ist an die vorhandene Kanalisation (*Mischsystem*) anzuschließen.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

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

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Da in der Emsdettener Straße eine entsprechende Leitung vorhanden ist, ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz für die möglichen neugeplanten Gebäude gegeben.

Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative / 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 unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich vorhanden und werden den künftigen Gegebenheiten angepasst.

8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen

Kindergärten und alle Schulformen sowie Spiel- und Sportplätze sind im Stadtteil Borghorst bedarfsgerecht vorhanden.

In ca. 230 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung befindet sich am Pastoratsweg der Kindergarten St. Josef. Ein weiterer Kindergarten (*Familienzentrum Arche Noah*) ist in ca. 550 m Entfernung (*Luftlinie*) in südlicher Richtung an der Fürstenstraße vorhanden.

Die Marienschule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 180 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung.

Eine Hauptschule gibt es im Stadtteil Borghorst nicht mehr. Ein Hauptschulbesuch ist jedoch im Stadtteil Burgsteinfurt (*Schule am Bagno*) möglich.

Die Realschule am Buchenberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt östlich des Änderungsbereiches in ca. 750 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 450 m Entfernung (*Luftlinie*) in östlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 460 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich ein Ärztehaus.

Im Stadtgebiet, sowohl im Stadtteil Borghorst als auch im Stadtteil Burgsteinfurt, sind nahezu alle weiteren Fachärzte ansässig.

In einer Entfernung von ca. 400 m (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich befindet sich in südwestlicher Richtung an der Hansastrasse ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*südöstliche Richtung, ca. 1.100 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung (*Luftlinie*) in östlicher Richtung an der Haselstiege.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 950 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung, unmittelbar neben dem Hermann-Fründt-Stadion. Hier befindet sich auch ein Sport- und Fitnesscenter.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ grenzt nicht an klassifizierte Straßen an. Die Kreisstadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Emsdettener Straße als „Hauptverkehrsstraße“ eingestuft. Dennoch ist der gesamte innerstädtische Bereich des Straßennetzes als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Schräg gegenüber, östlich des Änderungsbereiches, befindet sich die Parkplatzein- und -ausfahrt zum „Westfälischen Hof Garbrock“, wo unter anderem ein Lebensmittelvollsortimenter (*K & K*) untergebracht ist. Das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, hat die Verkehrssituation untersucht und festgestellt, dass entlang der Gebäudefront zur Emsdettener Straße die maximale Lärmbelastung bei 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts liegt. Der Gutachter empfiehlt, dass die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über

ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung (z.B. *schallgedämmte Lüftungen*) auszustatten sind. Da in den seitlichen Gebäudefronten keine Fenster eingebaut werden können, bzw. dürfen, ist lediglich die Straßenfront des östlichen Baukörpers im festgesetzten MI²-Gebiet betroffen.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der geplanten Nutzung im Änderungsbereich, sowie der zu erwartende Durchgangsverkehr, wird letztendlich zu keinen unzumutbaren, die gesunden Wohnverhältnisse gefährdenden, Belastungen führen.

Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Auf Grund der innerstädtischen Lage ist ein ausreichender Abstand von mehr als 700 m gegeben. Ein großer landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Tierhaltung (*Hähnchenmast*) und einer Biogasanlage hat einen Abstand von ca. 1.100 m zum Änderungsbereich und befindet sich in östlicher Richtung.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 1.150 m Entfernung (*Luftlinie*) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf der Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro aber 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 Änderungsbereich liegt außerhalb dieses ermittelten angemessenen Abstandes.

Auch sind grundsätzlich keine weiteren Auswirkungen oder Störeinflüsse, die unbeschadet des § 50 BImSchG entstehen können (z.B. *Flugzeugabsturz*), zu erwarten bzw. können aus hiesiger Sicht nicht in die städtebauliche Bewertung einbezogen werden (s. § 1 (6), j, BauGB).

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (wie z.B. *Stäube*) sind nicht zu vermuten.

Insgesamt betrachtet, sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und der geplanten Nutzung im Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

9.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ ist im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt nicht als Fläche als Altstandort mit Altablagerungen gekennzeichnet.

Bodenbelastungen sind auch nach hiesiger Kenntnis nicht zu erwarten.

9.3 Bodenschutz

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (*LBodSchG*) ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bisher im östlichen Bereich entlang der Emsdettener Straße bebaute und insgesamt fast vollständig versiegelte Fläche. Es ist ein Einzelgrundstück, welches innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplangebietes und innerhalb eines zusammenhängend bebauten innerstädtischen Bereiches liegt. Die bisher nicht bebaute Fläche im Änderungsbereich ist als Stellplatzfläche angelegt und somit ebenfalls bereits versiegelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig in Anlehnung an die benachbarten Grundstücke im Mischgebiet festgesetzt. Da jedoch eine Tiefgarage geplant ist, die die beiden Gebäudeteile unterirdisch miteinander verbindet, wird eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 festgesetzt. Aus diesem Grund ist dieser Wert gegenüber dem Höchstwert der BauNVO von 0,6 erhöht worden, da die Fläche bereits heute zu einem sehr hohen Grad versiegelt ist. Die geplante Tiefgarage nimmt die Stellplätze der künftigen Hochbauten in den festgesetzten MI^2 - bis MI^4 -Gebieten auf. Von der Tiefgarage aus sind die Hochbauten über Treppenhäuser und Aufzüge erreichbar. Es wird somit eine optimale Ausnutzungsmöglichkeit der teilweise noch unbebauten Grundstücksfläche, jedoch bereits als Stellplatzfläche versiegelten innerstädtischen Fläche geboten. Auch der Wert der Geschoßflächenzahl soll gegenüber dem Höchstwert der BauNVO von 1,2 auf 2,0 im Änderungsbereich erhöht werden. Dieses wird damit begründet, dass das ausgebaute Dachgeschoss im Gebäudeteil angrenzend an die Emsdettener Straße zum Vollgeschoss werden darf.

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht auf Grund der innerstädtischen Lage keine Alternative zum geplanten Standort der hier vorgesehenen Bebauung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) *LBodSchG*.

9.4 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits gem. § 30 BauGB rechtsverbindlich verplante Innenbereichsfläche.

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3), Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch einen Hinweis im Änderungsplan wird deutlich gemacht, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nach § 39 und § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. zulässig sind.

9.5 FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie der EU (Richtlinie 79 / 409 / EWG vom 02.04.1979 in der Fassung der Richtlinie 2009 / 147 / EG vom 30.11.2009) und FFH-Richtlinie (Richtlinie 92 / 43 EWG des Rates vom 21.05.1992) 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 dem Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 1.150 m. Angesichts dieses Abstandes und der zwischen dem Änderungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b ausgegangen.

9.6 Umweltverträglichkeit

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ erfolgt zwar ein geringer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch auf Grund der gesetzlichen Regelungen (§ 13a (2), Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a (3), Satz 5 BauGB) als bereits erfolgt oder zulässig gilt, da die versiegelbare Fläche im Änderungsbereich kleiner als 20.000 m² ist (§ 13a (1), Satz 2, Nr. 1 BauGB) ist. Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach der Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru) aus Münster hat den Änderungsbereich aus artenschutzrechtlicher Sicht untersucht und bewertet.

Zur Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde im Januar 2022 durch den Gutachter eine örtliche Begehung durchgeführt, in der nach möglichen Habitatsbestandteilen der planungsrelevanten Arten gesucht wurde. Bei der Ortsbegehung wurde auch eine Gebäudekontrolle durchgeführt, da der vorhandene Gebäudebestand vollumfänglich abgerissen werden soll. Dabei wurde festgestellt, dass es im Gebäudebestand keine Vorkommen von Fledermäusen gibt. Lediglich im Bereich der Dachkonstruktion des nordwestlichen Nebengebäudes wurden Nester einer Haussperlingskolonie gefunden, die aktuell jedoch nicht genutzt werden.

Der Gutachter stellt fest, dass unter Berücksichtigung der Ausstattung des Planänderungsbereiches mit entsprechenden Lebensraumstrukturen auf der einen Seite und den dort u. U. vorkommenden Fledermaus- und planungsrelevanten Vogelarten auf der anderen Seite bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind, sofern die Entfernung einzelner, von Fledermäusen nutzbarer Bauteile händisch und mit gebotener Vorsicht erfolgt und der von den Haussperlingen genutzte Dachstuhl eines Nebengebäudes vor Beginn der Brutzeit abgebrochen ist. Hierdurch wird eine Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß den Vorgaben des § 44 (1), Nrn. 1 – 3 BNatSchG verhindert.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist geprägt durch Wohn- und Geschäftsgebäude unterschiedlichen Alters, die vereinzelt durchaus Hohlräume, Spalten und Fugen an der Außenhaut aufweisen. Diese könnten von gebäudebewohnenden Fledermäusen, aber auch von Nischenbrütern genutzt werden. Bei den neueren Gebäuden im Umfeld sind solche Merkmale nicht vorhanden. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind vergleichsweise mäßige Quartierspotenziale für planungsrelevante Arten im Bereich der Gebäude zu erwarten.

Aufgrund der Geländestruktur ist nicht mit einem Vorkommen von Amphibien- oder Reptilienarten, wie z.B. Laubfrosch oder Zauneidechse rechnen.

Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

Die erzielten Ergebnisse machen eine weitergehende Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 02. Februar 2022, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, wird Anlage und Bestandteil der Bebauungsplanänderung und der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

9.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet in lediglich ca. 25 m Entfernung das denkmalgeschützte Gebäude „Buckshook 4“, welches am 12.01.1987 als lfd. Nr. 205 in die städtische Denkmalliste eingetragen wurde. Bei dem Baudenkmal handelt es sich um ein altes Bürgerhaus aus dem Jahre 1657. Es wurde als eingeschossiges Fachwerkhaus mit einem weit vorkragenden Brettergiebel errichtet. Zum Teil ist noch Lehmfachwerk vorhanden. Das Gebäude wurde vor einigen Jahren vollständig saniert.

Weitere Baudenkmäler befinden sich an der Emsdettener Straße 4 und 6, sowie am Kirchplatz. Die Entfernungen zum Änderungsbereich betragen zwischen 120 m und 200 m (*Luftlinie*). Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Die vorliegende Planung der Neubebauung wurde bereits im Gestaltungsbeirat der Kreisstadt Steinfurt abgestimmt.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ nicht berührt.

9.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.9 Kampfmittel

Mögliche Kampfmittleinwirkungen sind nicht bekannt, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist jedoch nicht davon auszugehen, da es sich bei dem aufstehenden Gebäude um ein vor dem Krieg erbautes Haus in zentraler Lage handelt, welches keine Kriegsschäden hatte. Sofern dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

9.10 Klimaschutz

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern (*vgl. § 1 (5) S.2 BauGB*). Aspekte des Klimaschutzes haben viele Formen und Facetten, vorrangig wird jedoch darunter die Vermeidung des Ausstoßes klimaschädlicher Stoffe („*Treibhausgase*“) verstanden, sowie der Erhalt der Wälder, die die Treibhausgase aufnehmen und verarbeiten können. Eine weitere wichtige Maßnahme für den Klimaschutz ist in den so genannten Industrieländern die Reduzierung des Energieverbrauchs. Die Erzeugung und der Verbrauch von Energie sind mit die bedeutendsten Auslöser für den Ausstoß von Treibhausgasen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ werden weiter keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Tenor ist natürlich auch hier eine Schonung der Umwelt und der Erhalt bzw. sogar der verbesserte „Umweltzustand“ nach Umsetzung der Planung.

Ein Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 01.01.2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbeson-

dere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 % bei der Anlagentechnik und eine um 20 % verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Die Errichtung der vorgesehenen Gebäude erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbar negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

10. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und erfüllt somit die Anforderungen des § 13a (1) BauGB. Entsprechend wird das beschleunigte Verfahren *(ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung)* angewandt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das unter Punkt 1 beschriebene Vorhaben hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 24.06.2021 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18b „Buckshook-Süd / Patriotenweg“ durchzuführen.

Ebenfalls in der Sitzung am 24.06.2021 hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Datum / Unterschrift

Aufgestellt:

Steinfurt, 01. März 2022

Az.: FD61 / 61-26-09 / 18b-2.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, vom 02.02.2022
- Schalltechnische Stellungnahme, erstellt durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, vom 06.11.2021