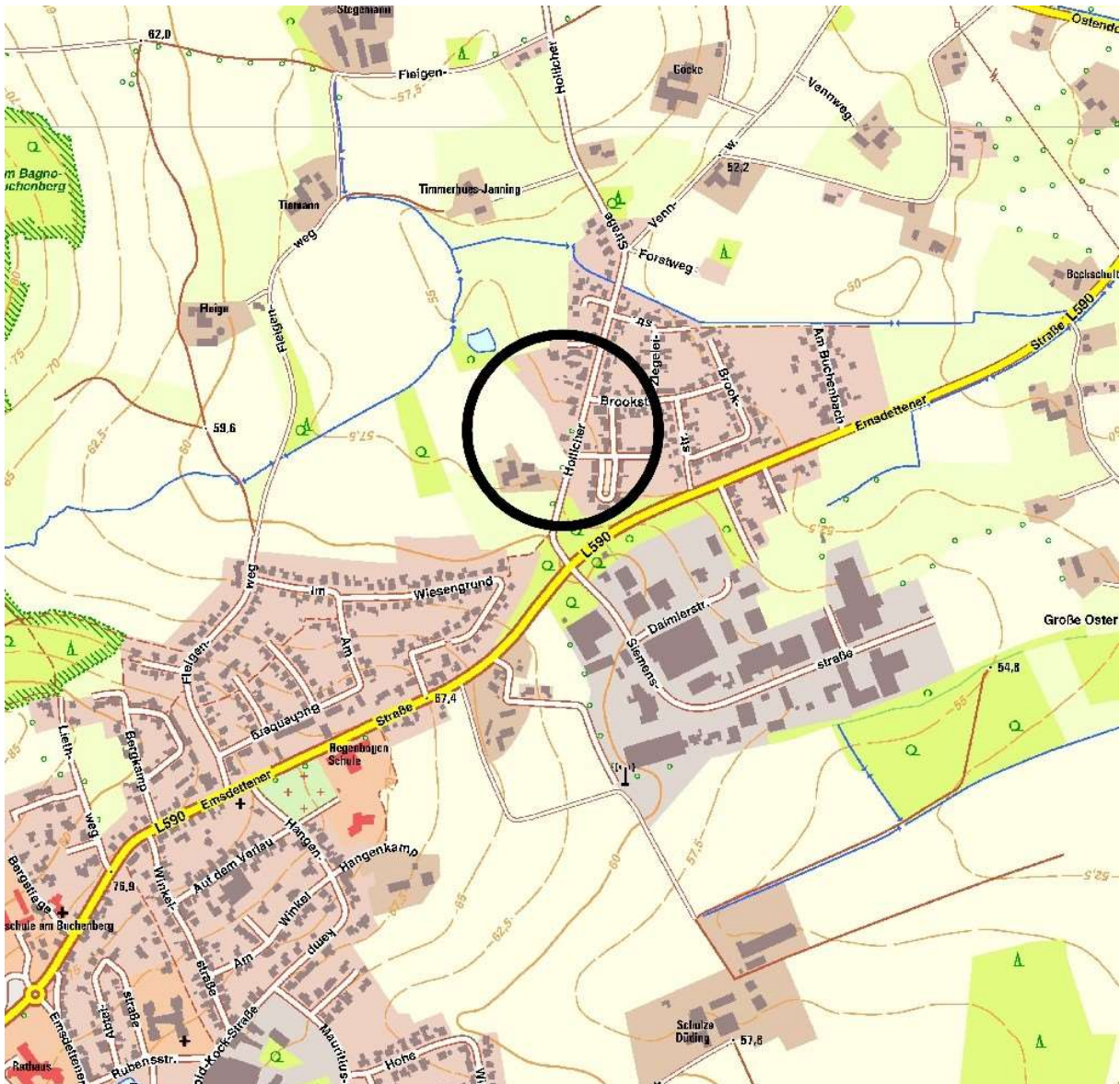


Bebauungsplan Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung



Stand: Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB - Entwurf -



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	4
4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben	4
4.1 Derzeitige Nutzung	4
4.2 Angrenzende Nutzungen	4
4.3 Planvorgaben	4
5. Planfestsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
5.4 Gestalterische Festsetzungen	6
6. Verkehrliche Erschließung	8
6.1 Individualverkehr	8
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr	8
7. Ver- und Entsorgung	8
7.1 Entwässerung	8
7.2 Wasserversorgung	9
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	9
8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen	9
9. Auswirkungen der Planung	10
9.1 Immissionsschutz	10
9.2 Flächen mit Bodenbelastungen	11
9.3 Bodenschutz	11
9.4 Kampfmittel	12
9.5 Klimaschutz	12
9.6 Denkmalschutz	12
9.7 Bodenordnung	13
10. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	13
10.1 Eingriffsregelung	13
10.2 FFH-Verträglichkeit	14
10.3 Umweltverträglichkeit	14
11. Verfahren	15
Datum / Unterschrift	16
Anlagen:	16

1. Planungsanlass

Mit Datum vom 25.07.2020 hat der Eigentümer des Grundstückes Hollicher Straße 21 einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den noch unbeplanten Bereich der Grundstücke Hollicher Straße 15-23 gestellt. Mit dieser Planung soll den Eigentümern der Grundstücke Hollicher Straße 17-23, die eine Tiefe von deutlich mehr als 50 m aufweisen, eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Anlass zur Antragstellung war der Wunsch, auf seinem Grundstück ein zweites Gebäude für Familienangehörige errichten zu können. Das bebaute Grundstück Hollicher Straße 15, welches eine geringere Tiefe hat und somit keine zweite Bauzeile erhalten kann, soll mit in die Planung einbezogen werden, da es südlich und westlich unmittelbar an den Außenbereich angrenzt und somit ebenfalls ein Planungsbedarf besteht. Das Grundstück ist aktuell mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus bebaut.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat daher in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ im Stadtteil Borghorst gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Nach diesem Aufstellungsbeschluss wurde im Vorgriff auf den zu erstellenden Bebauungsplan das beantragte zweite Wohnhaus auf dem Grundstück Hollicher Straße 21 bauaufsichtlich genehmigt.

Bei der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a wird wie folgt umgrenzt:

Norden:

Durch ein ca. 12,50 m langes Teilstück der südlichen Grenze des Flurstückes 720; durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 410 und 402;

Osten:

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 138, 135, 134, 130, 129 und 128 (*neu: 976*);

Südwesten:

durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 128 (*neu: 976*) und ein ca. 12,00 m langes Teilstück der südwestlichen Grenze des Flurstückes 131;

Westen:

durch eine gedachte parallele Linie 50,00 m westlich der östlichen Grenzen der Flurstücke 130, 134, 135 und 138.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 28, Gemarkung Borghorst.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 5.960 m².

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung 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 befindet sich der Planbereich im Übergang von „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) zu „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Die Tiefe des Siedlungsbereiches ist bei dem vorhandenen Maßstab von 1:50.000 nicht eindeutig festzulegen. Das Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) besagt, dass sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollzieht. Für den zu betrachtenden Ausschnitt am Siedlungsrandbereich ist kein fest bestimmbarer Grenzverlauf anhand von Infrastrukturen oder topographischen Merkmalen im Plan ablesbar.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird insgesamt nicht beeinträchtigt. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche zu Wohnzwecken ist unvermeidbar und dadurch begründet, dass die bisher bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten ausgeschöpft wurden und weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauland gegeben ist, der nur am Siedlungsrand realisiert werden kann. Bei den zusätzlichen Bauflächen handelt es sich um Gartenflächen, nicht um landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

Zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung gehört auch der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), der am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Der Bundesraumordnungsplan zum Hochwasserschutz soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu den Hochwasserschutz unter anderem durch vorausschauende Planung zu verbessern.

Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ beginnt in über 5.000 m Luftlinie südwestlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt insbesondere für den westlichen Bereich der Acker- und Gartenflächen Überflutungen bis ca. 0,20 m auf. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt eine Angleichung des Gebietes und eine ordnungsgemäße Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, sodass den Überflutungen vorgebeugt wird. Weitere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind auf Ebene der Bauleitplanung entbehrlich (Ziel I.2.1) und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden im Zuge eines konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt stellt hier eine Wohnbaufläche in ca. 40 m Tiefe dar. Diese Darstellung würde durch den künftigen Bebauungsplan Nr. 21a um lediglich ca. 10 m überschritten. Eine solche Überschreitung ist auf Grundlage der geltenden landesplanerischen Vorgaben im Rahmen der Parzellenunschärfe des Regionalplanes durchaus denkbar. Die Planung ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Steinfurt wird nicht erforderlich.

4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben

4.1 Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ist aktuell mit sechs Wohnhäusern bebaut. Fünf dieser Gebäude, wovon eines abbruchreif ist, sind entlang der Hollicher Straße errichtet worden. Das sechste Haus ist, wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan in zweiter Reihe errichtet worden. Die Erschließung erfolgt über eine private Zuwegung.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich und östlich schließen die Wohnbauflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 21 „westlich Hollicher Straße“ und Nr. 27 „nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“ an.

Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. In südwestlicher Richtung befindet sich in ca. 60 m Entfernung eine ehemalige Hofstelle. Tierhaltung wird dort nicht mehr betrieben.

4.3 Planvorgaben

Besondere naturräumliche Gegebenheiten und besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

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 Planaufstellung berührt.

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend werden gemäß § 9 (1), Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welche sich aufgrund differenzierter Festsetzungen auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Gestaltung in die Allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA¹⁻³) gliedern. In allen 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 Siedlungslage 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 (angrenzenden) Wohngebiete nicht zulässig.

Um eine städtebaulich sinnvolle Dichtigkeit zu erzielen, sowie die Charakteristik des Gesamtgebietes insgesamt nicht zu stören, wird die Anzahl der maximalen Wohnungen gemäß § (1), Nr. 6 BauGB geregelt. Am westlichen Plangebietsrand, angrenzend an den Außenbereich sollen nur Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung (WA¹) zulässig sein. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für das Allgemeine Wohngebiet WA² wird auf maximal zwei Wohnungen bei ausschließlich zulässigen Einzelhäusern begrenzt. Kleinere Mehrfamilienhaustypen mit maximal 3 Wohnungen sollen in den WA³-Gebieten auf den drei größten Einzelparzellen im Plangebiet zulässig sein. Größere Mehrfamilienhäuser mit einer Anzahl von mehr als 3 Wohnungen sollen nicht zulässig sein, da diese in der Übergangslage zum Außenbereich und mit Blick auf den vorhandenen Gebäudebestand westlich der Hollicher Straße städtebaulich unverträglich erscheinen.

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 (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO, sodass für alle Allgemeinen Wohngebiete die GRZ 0,4 sowie die GFZ 0,8 beträgt. Diese Festsetzungen entsprechen dem baulichen Bestand in der näheren Umgebung. Grundsätzlich sollen zwei Vollgeschosse möglich sein, wobei das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss. Für alle Gebäude gilt, dass die maximale Sockelhöhe (*Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses*) maximal 0,30 m über der Oberkante der im Bestand vorhandenen Verkehrsfläche der Hollicher Straße, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, liegen darf. Darauf aufbauend wird die (maximale) Höhe baulicher Anlagen für die Gebäudeteile Traufe und First differenziert festgesetzt, um eine städtebauliche Integration sowohl in die nähere bebaute Umgebung als auch innerhalb des

Gebietes zu ermöglichen, die sich einfügt und starke Höhenschwankungen vermeidet. Hinsichtlich der möglichen Gebäude gliedern sich die Allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA¹⁻³) in folgende Typologien:

- WA¹: mögliche zweigeschossige Wohnhäuser mit einem ausgebauten Dachgeschoss, welches zum Vollgeschoss werden darf und maximal einer zulässigen Wohn- bzw. Nutzungseinheit
- WA²: mögliche zweigeschossige Wohnhäuser mit einem ausgebauten Dachgeschoss, welches zum Vollgeschoss werden darf und maximal zulässigen zwei Wohn- bzw. Nutzungseinheiten
- WA³: mögliche zweigeschossige Wohnhäuser mit einem ausgebauten Dachgeschoss, welches zum Vollgeschoss werden darf und maximal zulässigen drei Wohn- bzw. Nutzungseinheiten bei freistehenden Einzelhäusern oder maximal zwei Wohn- bzw. Nutzungseinheiten pro möglicher Doppelhaushälfte

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Angesichts des ortstypischen und insgesamt offenen Siedlungsbildes wird für das Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 (1), Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch vordere und hintere Baugrenzen bestimmt. 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 2018*) 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 großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss für einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück 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 2018 und in einer Größe bis maximal 10,00 m² unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, zulässig.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Kreisstadt Steinfurt ist gemäß § 89 (1) und (2) BauO NRW 2018 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 in den jeweiligen Wohngebieten sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, sind im östlichen und zentralen Plangebiet gemäß § 89 (1), Nr. 1 BauO NRW 2018 auch für eine möglichst optimale Nutzung des obersten Geschosses zu Wohnzwecken Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig. Die Festsetzung zur ausschließlich zulässigen Ausführung von Satteldächern entspricht der Bestandsbebauung im Plangebiet.

Von den Vorgaben abweichend sind in allen Baugebieten untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig. Dachausbauten (*Gauben*) oder Zwerchgiebel sind zum Ausbau des Dachgeschosses grundsätzlich zulässig. Der Abstand der Gauben oder Zwerchgiebel zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben oder Zwerchgiebel darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Gleiches gilt für Dacheinschnitte (*Loggien*). Dachgauben oder Dacheinschnitte in der zweiten Dachebene sind unzulässig. Dementsprechend ist ein Hochziehen von Zwerchgiebeln in die zweite Dachebene ebenfalls 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 2018 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 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. Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschen- draht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur in Kombination mit den genannten Heckenanpflanzungen 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.

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.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Hollicher Straße, über die auch die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete erschlossen sind. Die Erschließung der westlichen Bauzeile ist durch Privatwege (*Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in mind. 3,00 m Breite*) sicherzustellen.

Die Hollicher Straße ist im Süden an die Emsdettener Straße (*L 590*) und im Norden an die Tecklenburger Straße (*L 559*) angeschlossen. Gemäß der städtischen Klassifizierung ist die Hollicher Straße als Haupteerschließungsstraße eingestuft.

Für den nicht motorisierten Verkehr von Radfahrern, Fußgängern etc. ist eine Wegevernetzung zu den benachbarten Baugebieten gewährleistet.

Notwendige Stellplätze im Sinne von § 51 (1) BauO NRW 2018 sind, unbeschadet etwa im Straßenraum vorhandener zusätzlicher (*öffentlicher*) Parkplätze, gemäß § 51 (3), Satz 2, BauO NRW 2018 auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (*ÖPNV*) ist durch die Bushaltestellen an der Hollicher Straße und der Emsdettener Straße gewährleistet. Auf der Hollicher Straße verkehrt auch der Bürgerbus Steinfurt.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst ist südsüdwestlich des Planbereiches in ca. 1.600 m Entfernung (*Luftlinie*) erreichbar.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

In der Hollicher Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, an den die Schmutzwasserentwässerung der bestehenden Bebauung angeschlossen ist. Die geplante Wohnbebauung ist entsprechend der Vorgaben des Trennerlasses im Trennsystem zu entwässern, deren Kanäle in den neu zu erstellenden privaten Stichwegen zu verlegen sind.

Vor dem Grundstück Hollicher Straße 15 ist ein offener Graben vorhanden, an den die Regenwasserentwässerung künftig anzuschließen ist. Ob eine Verrohrung des Grabens in diesem Bereich möglich ist, ist mit dem Fachdienst Tiefbau der Kreisstadt Steinfurt abzustimmen. Das anfallende Regenwasser der Grundstücke Hollicher Straße 17-23 ist an einen verrohrten Graben im diesem Bereich angeschlossen.

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.

Eine Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Steinfurt im direkt angrenzenden Umfeld vorhanden. Somit kann von einer Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz für die künftig neu geplanten Gebäude ausgegangen werden.

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 Planbereich vorhanden und sind den künftigen Gegebenheiten anzupassen.

8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen

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

In ca. 680 m Entfernung (*Luftlinie*) in südwestlicher Richtung befindet sich am Hangenkamp der Kindergarten Don Bosco.

Die Regenbogen-Schule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 600 m Entfernung (*Luftlinie*) in südwestlicher 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. 1.200 m (*Luftlinie*) in westsüdwestlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt südlich des Planbereiches in ca. 1.200 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 1.300 m Entfernung (*Luftlinie*) in südwestlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 1.200 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. 130 m (*Luftlinie*) zum Planbereich befindet sich in südöstlicher Richtung an der Langhansstraße und in einer Entfernung von ca. 260 m (*Luftlinie*) in südwestlicher Richtung an der Straße Im Wiesengrund jeweils ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*südliche Richtung, ca. 1.970 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 180 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung an der Langhansstraße.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 1.850 m Entfernung (*Luftlinie*) in südlicher Richtung, unmittelbar neben dem Hermann-Fründt-Stadion. Hier befindet sich auch ein Sport- und Fitnesscenter.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ grenzt im Osten an die Hollicher Straße an, die die Kreisstadt Steinfurt in ihrer eigenen Klassifizierung als „Haupterschließungsstraße“ eingestuft hat.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der geplanten Nutzung im Planbereich wird ebenfalls zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Klassifizierte Kreis-, Land- oder Bundesstraße grenzen nicht an das Plangebiet an. Zur Emsdettener Straße (*L 590*) im Süden besteht ein Abstand von ca. 170 m im Minimum, so dass hier keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten sind

Konflikte zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Trotz der Randlage zum Außenbereich ist ein ausreichender Abstand von ca. 750 m zu einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb mit intensiver Tierhaltung vorhanden. Auf der unmittelbar südwestlich angrenzenden Hofstelle wird keine Tierhaltung mehr betrieben, so dass hier keine Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Durch die Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können jahreszeitbedingt Immissionen (*Stäube, Gerüche, etc.*) auf das Plangebiet einwirken, die in dieser Randlage im Übergang zum Außenbereich jedoch hinzunehmen sind.

Südsüdwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1.750 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 Planbereich 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*).

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

9.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ ist im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt nicht als Fläche oder 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 Planbereich handelt es sich zu einem größeren Teil um versiegelte Flächen, die lediglich noch nicht überplant wurden. Die Flächen des zusätzlichen westlichen Baufeldes sind bisher, bis auf eine Ausnahme, unversiegelte Flächen, welche sich aber als zusätzliche Bauflächen anbieten, wenn man die vorhandene Bebauung nördlich des Plangebietes in Betracht zieht.

Eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. Mit Blick auf die nördlich angrenzenden Bauflächen besteht keine Alternative zum geplanten Standort der hier vorgesehenen Bebauung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) *LBodSchG*.

9.4 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.

9.5 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ 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 aus fossilen Energieträgern. Da seit dem 01.01.2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 % bei der Anlagentechnik und eine um 20 % verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Die Errichtung der vorgesehenen Wohngebäude 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.

9.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Planbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal (*lfd. Nr. 173 der Denkmalliste, Gedächtniskapelle, Emsdettener Straße 103*) hat eine Entfernung von ca. 800 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21a wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ nicht berührt.

9.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Belange des Umweltschutzes zu betrachten. Auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird demnächst im Umweltbericht, der noch erstellt wird, intensiv eingegangen.

Auf die Beachtung der gemäß § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz wird an dieser Stelle eingegangen.

10.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden. Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ werden im westlichen Bereich bisher als Ziergärten genutzte Flächen künftig einer Bebauung zugeführt. Auf den Grundstücken entlang der Hollicher Straße ist durchgängig eine Bebauung vorhanden. Ein erstes Gebäude wurde im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan auf dem Grundstück Hollicher Straße 21 bereits erstellt. Aktuell sind Abriss- und Neubauabsichten auf dem Grundstück Hollicher Straße 15 bekannt. Diese Maßnahmen werden eine geringfügige Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen mit sich bringen.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Dieser Ausgleich wird durch das Gutachterbüro *aru (arbeitsgruppe raum & umwelt)*, Münster, ermittelt. Die Ergebnisse werden zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB in die Begründung eingearbeitet.

Der erforderliche Umweltbericht wird aktuell erstellt.

10.2 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 Bagnosee. 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 des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 800 m. Angesichts dieses Abstandes wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 21a ausgegangen.

Besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20 bis 23 LG NW oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind somit von der Planung nicht betroffen. Hinweise auf besondere Artvorkommen liegen ebenfalls nicht vor.

10.3 Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ erfolgt, bedingt durch die geringfügig wachsende Flächenversiegelung, ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Da es sich bei der künftigen Wohnbaufläche, deren Grundstücke bis auf drei Flächen bereits bebaut sind, um eine nur minimal stärker versiegelte Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter näher zu betrachten.

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 aru (*arbeitsgruppe raum & umwelt*), Münster, hat den Planbereich aus artenschutzrechtlicher Sicht im Jahre 2021 bereits untersucht und bewertet. Eine Aktualisierung der Artenschutzvorprüfung der Stufe I wird aktuell durchgeführt.

Eine Datenrecherche beim LANUV brachte keine weiterführenden Informationen in Bezug auf planungsrelevante Tierarten im oder im Umfeld des Plangebietes. Die nächsten bekannten Vorkommen von Steinkäuzen befinden sich auf einer Hofstelle in ca. 500 m Entfernung in westlicher Richtung am Fleigenweg (LANUV 2021B). Aufgrund der Distanz zum Plangebiet können diese Vorkommen jedoch unberücksichtigt bleiben.

Im Rahmen einer FIS-Abfrage wurde ein Bestand an 15 Säugetierarten, davon 14 Fledermausarten und insgesamt 28 Vogelarten ermittelt, die jedoch nicht grundsätzlich im Plangebiet vorkommen müssen. Hierzu hat der Gutachter eine erste Begehung am 12.05.2021 durchgeführt, um die bestehenden Lebensraumtypen zu kartieren und das Plangebiet auf etwaig vorhandene Horst- und Höhlenbäume zu untersuchen. Da zwischenzeitlich einige Gehölzarbeiten, auch unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt durchgeführt wurden, ist eine Überarbeitung der Damaligen Artenschutzvorprüfung aktuell in Arbeit.

Amphibien und Reptilien sind auf Grund der vorhandenen Strukturen nicht betroffen.

Der Gutachter kam 2021 abschließend zu dem Ergebnis, dass keine seltenen oder bedrohten Pflanzen oder Tierarten durch die vorliegende Planung negativ betroffen sein werden. Die Überprüfung wird aktuell durchgeführt.

Durch einen Hinweis im Planentwurf wird deutlich gemacht, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres zulässig sind.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I vom 02.07.2021, erstellt durch das Büro *aru (arbeitsgruppe raum & umwelt)*, Münster, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung, da eine Aktualisierung zwingend erforderlich ist. Diese Überarbeitung ist aktuell in Arbeit und wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

11. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 21a „westlich Hollicher Straße / südlicher Teil“ wird im Regelverfahren gemäß § 2 (1) BauGB mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht (*wird aktuell erstellt*) bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und wird zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss <i>gem. § 2 (1) BauGB</i>	27.08.2020
Bekanntmachung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit <i>gem. § 4 (1) und § 3 (1) BauGB</i>	Amtsblatt Nr. 03/2025 am 30.01.2021
Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit <i>gem. § 4 (1) und § 3 (1) BauGB</i>	07.02.2025 – 10.03.2025
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	Amtsblatt Nr. --/2025 am 00.00.2025
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>	

Datum / Unterschrift

Aufgestellt:

Steinfurt, 29.01.2025 (*korrigiert am 12.02.2025*)

Az.: FD61 / 61-26-09 / 21a-BO / Wer

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

Anlagen:

1. Umweltbericht, wird aktuell durch das Büro aru (*arbeitsgruppe raum & umwelt*), Münster, erstellt
2. Artenschutzvorprüfung der Stufe I, erstellt durch das Büro aru (*arbeitsgruppe raum & umwelt*), Münster, Entwurf vom 02.07.2021 (*wird aktuell überarbeitet*)