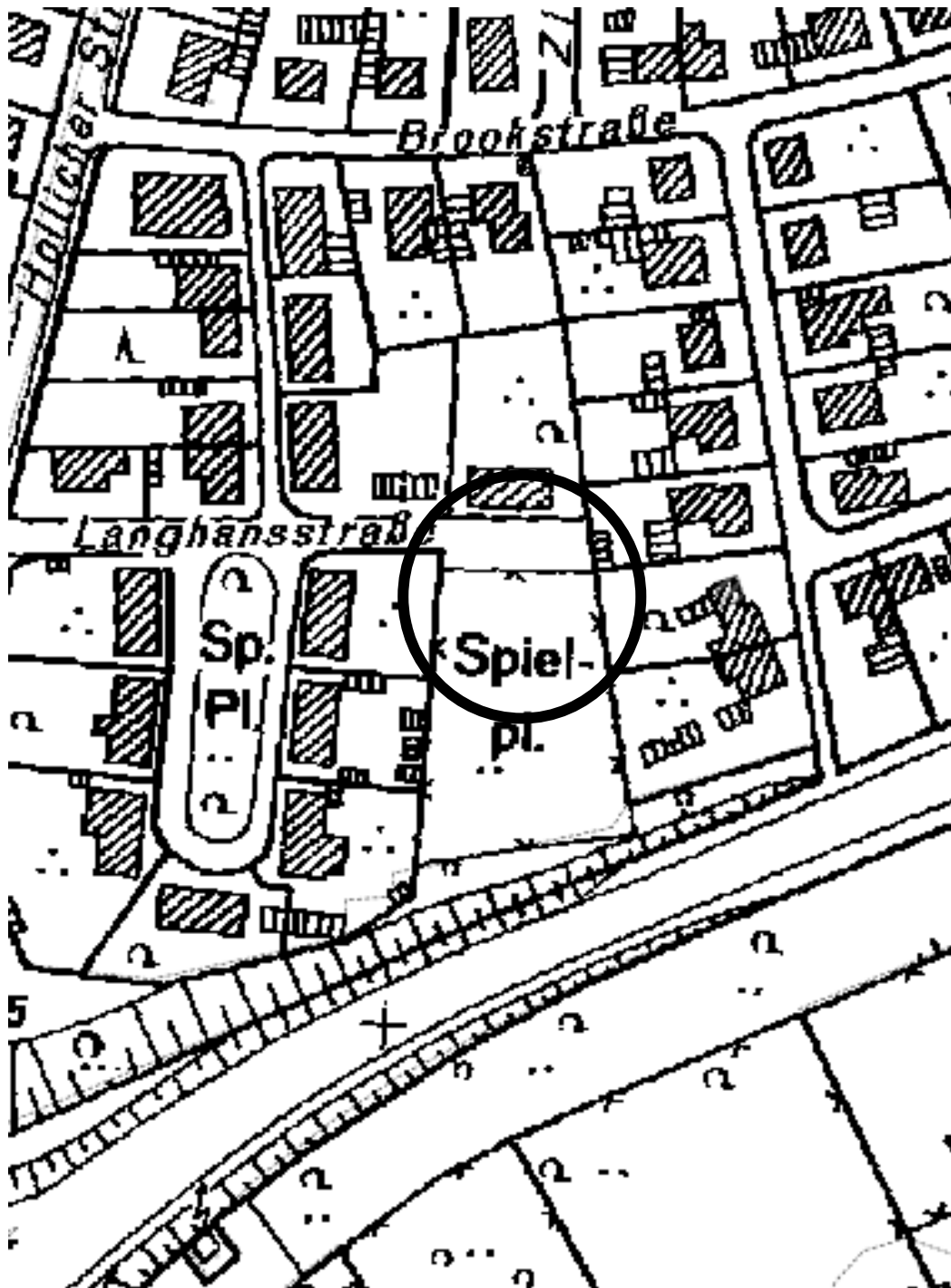


Bebauungsplan Nr. 27 „nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“ – 11. Änderung

Stadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)

Stand: Beteiligung gem. § 13a BauGB



Stadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss | 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 |
| 5. Planfestsetzungen | 3 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 4 |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen | 4 |
| 6. Verkehrliche Erschließung | 5 |
| 7. Ver- und Entsorgung | 6 |
| 7.1 Entwässerung | 6 |
| 7.2 Wasserversorgung | 6 |
| 7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon | 6 |
| 8. Auswirkungen der Planung | 6 |
| 8.1 Immissionsschutz | 6 |
| 8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz | 7 |
| 8.3 Schutz von Natur und Landschaft | 7 |
| 8.4 FFH-Verträglichkeit | 7 |
| 8.5 Umweltverträglichkeit | 8 |
| 8.6 Artenschutz | 8 |
| 8.7 Denkmalschutz | 9 |
| 8.8 Bodenordnung | 9 |
| 8.9 Kampfmittel | 9 |
| 8.10 Klimaschutz | 9 |
| 8. 11 Fläche und Standortalternativen | 10 |
| 9. Verfahren | 10 |

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 27 „nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“, rechtsverbindlich seit 25.03.1983, soll für eine Teilfläche des Grundstückes Flur 27, Flurstück 200 geändert werden. Im Änderungsbereich sind aktuell öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Bolzplatz) und Straßenverkehrsfläche sowie ein Parkplatz festgesetzt. Der Bolzplatz soll auf kleinerer Fläche erhalten bleiben. Das geplante Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einem Baufenster soll die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten für Asylsuchende ermöglichen. Der Bolzplatz wird verkleinert, aber südlich des Änderungsbereiches erhalten. Eine Zuwegung zum Bolzplatz bleibt am östlichen Rand des Änderungsbereiches bestehen. Die Straßenfläche wird nach Osten hin aufgeweitet, um einen praktikable Wendemöglichkeit anzulegen. Am östlichen Ende wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um für das Flurstück 54 keine Beitragspflicht entstehen zu lassen.

In seiner Sitzung vom 08.12.2015 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“ zu fassen. In der Sitzung vom 10.12.2015 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Beschluss für die 11. Änderung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 kann deshalb das Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB liegen vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße " umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur 27, Flurstück 200, Gemarkung Borghorst von ca. 1.260 m² und wird wie folgt umgrenzt:

Norden:

Vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 161 durch die südliche Grenze dieses Flurstücks in östliche Richtung bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 161;

Osten:

vom letztgenannten Punkt in südliche Richtung durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 54 und 53 sowie auf einer Länge von 2 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 52;

Süden:

Vom letztgenannten Punkt in Richtung Westen auf einer leicht in Richtung Süden geschwungenen Linie bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 172;

Westen:

Vom letztgenannten Punkt in Richtung Norden durch die östliche Grenze des Flurstücks 172 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt, von dort weiter in Richtung Norden auf einer geraden Linie durch das Flurstück 200 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 161.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 27 der Gemarkung Borghorst.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen die Planungen zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt stellt für den Änderungsbereich eine „öffentliche oder private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Bolzplatz gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB und Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar. Da durch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird, muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB jedoch nicht erforderlich. Um aber eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2), S. 1 BauGB zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2), Nr. 2 BauGB berichtigt.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der im südlichen Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 weist in seinem Umfeld Wohnbebauung auf, die im Westen und direkt nördlich durch Mehrfamilienhäuser und im Osten durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist. Südlich grenzt der Bolzplatz an und südlich des Bolzplatzes verläuft die L590 (Emsdettener Straße). Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein.

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit Straßenverkehrsflächen, ein Parkplatz und ein Teil des Bolzplatzes (öffentliche Grünfläche).

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 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.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen zu vermeiden. Ebenfalls sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig, da diese zu Störungen und Beeinträchtigungen im Umfeld führen können. Außerdem sind diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes und auch aus städtebaulichen Gründen im Änderungsbereich nicht möglich und nicht gewollt.

Festsetzungen zum Einzelhandel sind aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

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

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Auf dem noch zu vermessenden Baugrundstück wird eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 210 m² festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Änderungsbereich werden, wie auch in den umliegenden Bereichen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Änderungsbereich sind, wie auch für die Mehrfamilienhäuser in den umliegenden Bereichen der Langhansstraße, zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten. So soll das einheitliche Straßenbild erhalten bleiben.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da durch die Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der Dachform und -neigung die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend zu bestimmen sind.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. In Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß sollen die gestalterischen Festsetzungen dafür Sorge tragen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt. Im Ursprungsplan sind keine Gebäudehöhen festgesetzt, aber die im Änderungsbereich festgesetzte Höhe orientiert sich am Bestand.

Dachform und Dachneigung

Im Änderungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20°-30° zulässig.

Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt mit der Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), wird auf 5,00 -6,00 m begrenzt. Eine Firsthöhe von max. 9,50 m, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, darf nicht überschritten werden.

Grünflächen

Im Änderungsbereich verbleibt am östlichen Rand eine Zuwegung zum Bolzplatz südlich des Änderungsbereiches. Östlich dieser Zuwegung wird die bestehende Wallhecke durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gesichert.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist westlich des Änderungsbereiches vorhanden.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen auf dem Grundstück naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. So soll sich die Gestaltung des Grundstückes gut in das vorhandene Umfeld einfügen.

Die beiden Bestandsbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, ausgehend von der Emsdettener Straße (L590) über die Hollicher Straße und die Langhansstraße.

Die für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem Grundstück bereit zu stellen.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Hollicher Straße gewährleistet, die in zumutbarer Entfernung (ca. 150 m Luftlinie) zum Änderungsbereich vorhanden sind.

Der Bürgerbus Steinfurt verkehrt ebenfalls auf der Hollicher Straße.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 2 km Entfernung (Luftlinie) nördlich des Änderungsbereiches.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Das geplante Wohngebäude kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

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 von der den Stadtwerken Steinfurt als Netzbetreiber oder einem anderen Stromanbieter gesichert.

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

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Da im Umfeld des Planbereiches entsprechende Leitungen vorhanden sind, ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz für die neu geplanten Gebäude gegeben. Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. sicherzustellen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Planung wird in einem Teil des Änderungsbereiches der Bau eines Wohnhauses ermöglicht. Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der geplanten Nutzung wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

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) Nr. j BauGB).

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 2,2 km 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 also außerhalb der ermittelten angemessenen Abstände.

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (wie z.B. Stäube) sind nicht zu vermuten. Insgesamt betrachtet sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und den geplanten Nutzungen im Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten.
Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse sind nicht zu vermuten.

8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt gibt es im Bereich des Änderungsbereiches keine Eintragungen. Dennoch wurde bereits im Rahmen des Änderungsbeschlusses ein Gutachten (Geotechnischer Bericht Nr. 030314-15 vom 08.12.2015) erstellt, in dem neben den Baugrundverhältnissen auch die Altlastensituation betrachtet wurde. An keinem der drei Untersuchungspunkte wurden Hinweise auf eine Schadstoffbelastung gefunden. Bodenaushub sollte dennoch untersucht werden.

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz ist bei der Aufstellung 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.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 kein schutzwürdiger Boden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits überprägte, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche. Derzeit befinden sich im Änderungsbereich Straßenflächen, ein Parkplatz und ein Teil eines Bolzplatzes. Es besteht auf Grund der innerstädtischen Lage, der Eigentumsverhältnisse und der Umnutzung eines bestehenden Bolzplatzes keine Alternative zum geplanten Standort der hier vorgesehenen Bebauung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

8.3 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um bisher zum Großteil nicht versiegelte, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Flächen.

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Änderung bzw. Ergänzung 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.

Da ein Teil der öffentlichen Grünfläche (Wallhecke) und die bestehenden Bäume erhalten werden und der Außenbereich des Wohnhauses durch gärtnerische Gestaltung eine Aufwertung gegenüber des jetzigen Zustandes als Bolzplatz erfahren wird, wird nicht von einer negativen Auswirkung auf Landschaft und Natur ausgegangen.

8.4 FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der EU-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai

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 Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1 km (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die vorliegende Planung ausgegangen.

8.5 Umweltverträglichkeit

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Borghorst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung der überbaubaren Fläche von ca. 210 m² erzielt.

Dadurch sind jedoch keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Änderung nicht betroffen und Auswirkungen auf solche nicht zu erwarten.

8.6 Artenschutz

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u. a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorgenannte Verbot verstoßen wird. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um bisher zum Großteil nicht versiegelte, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Flächen auf denen nach Inaugenscheinnahme keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die zu prüfenden Tierarten vorhanden sind, da es sich um einen Bolzplatz handelt. Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt, auch die Wallhecke am östlichen Rand des Plangebietes bleibt erhalten.

Auch für sonstige nach FFH-Richtlinie relevante Tierarten stellt der Planbereich keinen bedeutenden Fortpflanzungs- oder Ruhestättenraum dar. Somit wurde auch auf eine Kartierung für Vögel (z. B. Nachtigall oder Gartenrotschwanz), Reptilien (z. B. Zauneidechse), Libellen und Schmetterlinge verzichtet.

Ebenso lässt die nähere Umgebung den Schluss zu, dass hier keine planungsrelevanten Amphibien- oder Insektenarten betroffen sind.

Insgesamt bleibt somit festzuhalten, dass durch die Planung eine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der in Steinfurt vorkommenden planungsrelevanten Tierarten nicht vorbereitet wird. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

8.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Somit ist durch die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, gemäß §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

8.8 Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.9 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. 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.

8.10 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) Nr. 2 BauGB).

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 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 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Der Neubau des Wohnhauses erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbare negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8. 11 Fläche und Standortalternativen

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits überprägt. Es werden somit keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich lediglich um die Nutzungsänderung von einem Teil eines Bolzplatzes.

Durch die Änderung der Nutzungsart kann eine bestehende Baulücke geschlossen werden. Somit besteht keine Standortalternative für das geplante Gebäude.

9. Verfahren

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“ 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 (s. Ziffer 1).

aufgestellt:

Steinfurt, 11.05.2022

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers
Fachdienstleiter

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet
Übersichtsplan
Geltungsbereich