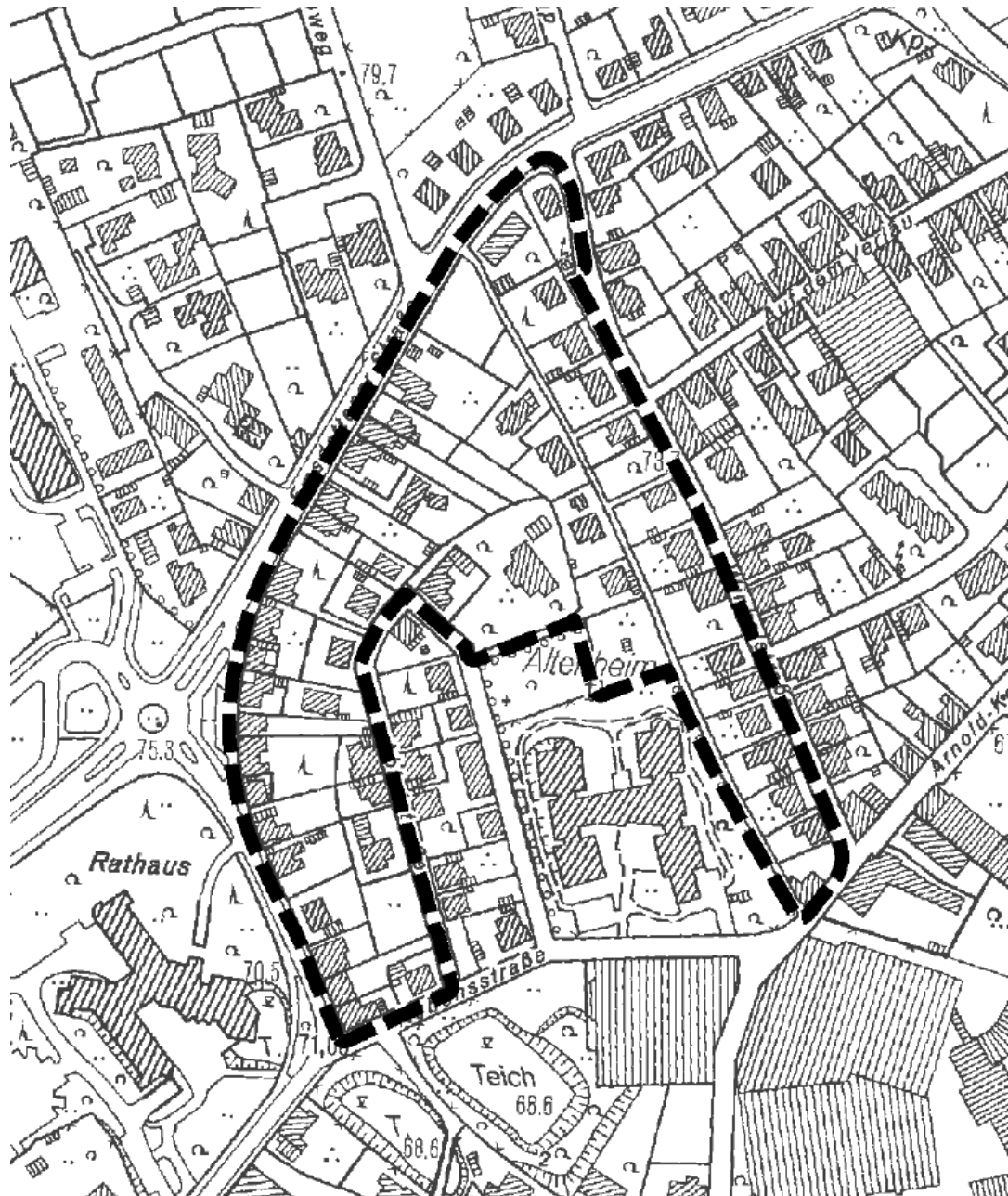


Bebauungsplan Nr. 29 „Abteistraße“ – 9. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)

Stand: Beteiligung gem. § 13 BauGB



Stadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	2
3.1 Regionalplanung und Landesplanung	2
3.2 Flächennutzungsplan	3
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	3
5. Planfestsetzungen	3
6. Verkehrliche Erschließung	4
7. Ver- und Entsorgung	4
7.1 Entwässerung	4
7.2 Wasserversorgung	4
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	4
8. Auswirkungen der Planung	5
8.1 Immissionsschutz	5
8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz	5
8.3 Schutz von Natur und Landschaft	6
8.4 FFH-Verträglichkeit	6
8.5 Umweltverträglichkeit	6
8.6 Artenschutz	7
8.7 Denkmalschutz	7
8.8 Bodenordnung	7
8.9 Kampfmittel	7
8.10 Klimaschutz	8
8. 11 Fläche und Standortalternativen	8
9. Verfahren	8

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Abteistraße“ ist seit dem 06.08.1984 rechtsverbindlich. Am 20.04.2020 haben die Anwohner der Winkelstraße einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Winkelstraße gestellt. Die Änderung soll eine zusätzliche textliche Festsetzung beinhalten, in der die Anzahl der Wohneinheiten bzw. Nutzungseinheiten im Geltungsbereich begrenzt.

Hintergrund dieses Antrages ist die Situation, dass im Bereich des Grundstückes Winkelstraße 11 ein Einfamilienhaus abgebrochen wurde und zwei Dreifamilienhäuser neu errichtet wurden. Weiterhin ist abzusehen, dass künftig mehr und mehr der Ein- und Zweifamilienhäuser zum Verkauf anstehen werden, da keine Nachnutzung durch die Erben gewünscht oder möglich ist. Entsprechend werden Verkäufe an Investoren erwartet, die dann nach Abbruch der aufstehenden Bausubstanz nach den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gerade auf den etwas größeren Grundstücken im Plangebiet neue Gebäude ohne Begrenzung der Nutzungseinheiten ermöglichen und hierdurch den Charakter der Gesamtsiedlung beeinträchtigen würde.

Klares städtebauliches Ziel ist die Beibehaltung und der Schutz der bestehenden Wohnsiedlung in ihrem heutigen Erscheinungsbild. Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

In seiner Sitzung vom 25.08.2020 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Änderungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Abteistraße“ zu fassen. In der Sitzung vom 27.08.2020 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Beschluss für die 9. Änderung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 kann deshalb das Verfahren gem. § 13a BauG (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauG liegen vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst die Grundstücke Flur 24, Flurstücke 61 – 64, 250 – 257, 246 - 248, 69, 135, 312, 311, 133, 180, 131, 242, 129, 126, 222, 124, 239, 270, 273, 218, 217, 3, 100, 182, 327, 8, 10, 11, 328 - 330, 15 – 18, 107, 106, 268, 263, 207, 208, 211, 73, 179, 241, 103, 83, 225 - 229, 232 - 239, 269, 85, 200, 201 und 260 - 262.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 35.770 m². Die genaue Lage des Geltungsbereiches 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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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“ liegt etwa 2,2 km Luftlinie westlich 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 für den Planbereich punktuell an wenigen Stellen Überflutungen auf, vor allem auf dem Grundstück Flur 23, Flurstück 233 von bis zu 2,7 m auf. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um Wohngebäude, die einen ebenerdigen Zugang haben dürfen, sodass den Überflutungen ggf. auf andere Art und Weise vorgebeugt werden muss. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind entbehrlich (Ziel I.2.1).

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der im nördlichen Innenstadtbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist in erster Linie von Wohnbebauung und südlich vom Seniorenheim Heinrich-Roleff-Haus umgeben. Südöstlich des Plangebietes liegt der zukünftige Gesundheitscampus MHCC, südwestlich liegt der Gökenteich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Im Westen liegt das Rathaus und im Nordwesten führt die Emsdettener Straße am Geltungsbereich vorbei. Störende gewerbliche Nutzungen finden angrenzend an den Änderungsbereich nicht statt. Der Änderungsbereich selber ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

5. Planfestsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO und das Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen und werden durch die Inhalte der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht berührt.

Um den Änderungsbereich städtebaulich besser steuern zu können, wird als zusätzliche textliche Festsetzung eine Begrenzung der Nutzungseinheiten auf maximal 2 Einheiten pro Einzelhaus und maximal 1 Einheit pro Doppelhaushälfte in den Bebauungsplan aufgenommen. Zulässige Geschäfts- und Büroeinheiten werden als Nutzungseinheiten gewertet. Innerhalb von bestehenden Gebäuden können im Einzelfall höhere Ausnutzungen als Ausnahme zugelassen werden.

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

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, ausgehend von der Emsdettener Straße über die Rubens-, die Winkel- und die Abteistraße.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem Grundstück bereit zu stellen. Zusätzliche Stellplätze sind grundsätzlich nur über die Hauptzufahrt zum Grundstück zulässig. Die Senkrechtaufstellung unmittelbar von der Verkehrsfläche aus ist nicht zulässig. Die parallel zur Verkehrsfläche anzuordnenden Stellplätze sind durch einen mindestens 0,75 m breiten Grünstreifen von der Verkehrsfläche baulich zu trennen.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Emsdettener Straße gewährleistet, die direkt angrenzend zum Änderungsbereich vorhanden sind.

Der Bürgerbus Steinfurt hält ebenfalls an der Haltestelle Heinrich-Roleff-Haus/Rathaus.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung (Luftlinie) südlich des Änderungsbereiches und kann mit dem Bus erreicht werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem über die vorhandene Kanalisation.

Seitens des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Münster wird empfohlen, die Dacheindeckung nicht mit unbeschichtetem Metall auszuführen.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden. Gegebenenfalls muss bei bestimmten Bauwerken der Löschwassernachweis über ein Brandschutzkonzept erfolgen.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von den Stadtwerken Steinfurt 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. Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. sicherzustellen. Es ist zu beachten, dass die Versorgung mit Gas voraussichtlich ab 2045 nicht mehr möglich ist.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Abteistraße“ grenzt an die Emsdettener Straße (L 590) an. Die Stadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Rubensstraße als „Haupterschließungsstraße“, die Abteistraße und die Winkelstraße als „Anliegerstraßen“ eingestuft.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich, die sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich ändert, wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten.

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. 1,25 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.

8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt ist der Änderungsbereich nicht als Fläche mit Altablagerungen o.ä. oder als Altlastverdächtige Fläche/Verdachtsfläche ausgewiesen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 kein schutzwürdiger Boden.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein Wohngebiet rund um das Seniorenheim Heinrich-Roleff-Haus. Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Innenstadtbereich des Stadtteiles Borghorst. Die Fläche ist also bereits komplett überplant und mit Einzel- und Doppelhäusern überbaut. Durch die geplante Festsetzung zur Begrenzung der Nutzungseinheiten pro Gebäude wird sich der Anteil an versiegelter Fläche nicht wesentlich ändern. Eine weitere Inan-

spruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht aufgrund der innerstädtischen Lage und des Inhaltes der Bebauungsplanänderung keine Alternative zur vorliegenden Planung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

8.3 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits zum Großteil versiegelte, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche. Es werden keine weiteren überbaubaren Flächen festgesetzt.

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.

Zum Schutz der ggf. im Planbereich brütenden, zwar nicht planungsrelevanten, aber besonders geschützten europäischen Vogelarten, sind die Baumfällarbeiten und Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (Bauzeitenbeschränkung). Auch sollten die eigentlichen Bauarbeiten möglichst vor der Vogelbrutzeit beginnen. Sollte dies aus technischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich sein, ist eine Ökologische Baubegleitung zu installieren und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. ein tatsächliches Vorkommen von Vögeln näher zu untersuchen.

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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 450 m (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 nordöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Borghorst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Erweiterung der überbaubaren Fläche erzielt. Dadurch sind 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 eine bereits komplett überplante und überbaute Fläche. Durch die Planung werden keine neuen überbaubaren Flächen geschaffen. Somit gibt es durch die Planung bzw. die Umsetzung der Planung keine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der in Steinfurt vorkommenden planungsrelevanten Tierarten. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

8.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Abteistraße“ 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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 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 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 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 Mehrfamilienhauses 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 komplett mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Es werden somit keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Da es sich bei der Planung lediglich um die Begrenzung der Nutzungseinheiten pro Gebäude handelt, gibt es keine Alternative zum gewählten Standort.

9. Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Abteistraße“ dient der Innenentwicklung 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).

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB</i>	27.08.2020
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	___.__. – __.__.2023
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	___.__.2023
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

aufgestellt:

Steinfurt, 03.02.2023

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers
Fachdienstleiter

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet
Übersichtsplan
Geltungsbereich