

Inhalt

1. Planungsanlass	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
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	4
5. Planfestsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
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	11
9.3 Bodenschutz	11
9.4 Schutz von Natur und Landschaft	12
9.5 FFH-Verträglichkeit	12
9.6 Umweltverträglichkeit	12
9.7 Denkmalschutz	15
9.8 Bodenordnung	15
9.9 Kampfmittel	15
9.10 Klimaschutz	16
10. Verfahren	16
Datum / Unterschrift	17
Anlagen:	17

1. Planungsanlass

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ ist die Suche nach einem weiteren Standort für eine Kindertagesstätte und dringend benötigter Wohnbaugrundstücke.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ im Steinfurter Stadtteil Borghorst liegt bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt aber eine Baufläche in der Art einer „Fläche für den Gemeinbedarf / Zweckbestimmung Schule“ dar.

Der im südlichen Bereich des Stadtteiles Borghorst liegende Planbereich weist in seinem Umfeld eine recht heterogene Bebauung auf, die zum einen aus Schulgebäuden mit einer Sporthalle (*Michael-Ende-Schule*), zum anderen aber auch aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten ist westlich der Gantenstraße am Holtmannsweg vorhanden. Gewerblich genutzte Gebäude gibt es im Umfeld des Planbereiches nicht. Östlich an den Planbereich grenzt der „Sportplatz An der Mühle“ an, der von der Schule, aber auch von den Vereinen SV Wilmsberg und Preußen Borghorst als Trainingsplatz genutzt wird.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 beschlossen, in diesem Bereich künftig eine Kindertagesstätte errichten zu lassen und ca. 15 Wohngrundstücke zu erschließen. Um diese Fläche künftig als Wohnbauflächen ausweisen und nutzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit diesem Verfahren soll die Änderung der bisher dargestellten „Fläche für den Gemeinbedarf“ in eine „Wohnbaufläche“ durchgeführt werden. Hierfür ist der wirksame Flächennutzungsplan gem. § 13a (2), Nr. 2 Baugesetzbuch (*BauGB*) im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34d sollen auf der bisher noch als Ackerfläche genutzten Fläche nun neue, an die bestehende Umgebungsbebauung angepasste Baugrenzen festgesetzt werden. Hierdurch soll es ermöglicht werden, in einer Zeit der sehr knappen Bauflächen mit einer hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken weitere ca. 15 Baugrundstücke zur Errichtung von freistehenden Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten oder auch einzelner Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit pro Haushälfte anbieten zu können. Im Norden der Fläche wird bereits im Vorgriff auf diese Planung die dringend benötigte Kindertagesstätte errichtet. In den Planbereich sollen die heute üblichen textlichen Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete aufgenommen werden. Somit passen sich die künftigen Gebäude im Planbereich städtebaulich und architektonisch an die Umgebungsbebauung an.

Die Kreisstadt Steinfurt hat ein großes städtebauliches Interesse daran, diesen Bereich in Wohnbauland umzuwandeln und der bauwilligen Bevölkerung für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern anzubieten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 10.349 m².

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Eckgrundstück Gantenstraße / Tilsiter Straße, Flur 7, Flurstück 801 (*neu: 885 und 886*), Gemarkung Borghorst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf / Zweckbestimmung Schule“ dargestellt. Der Planbereich soll künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Um jedoch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2), S. 1 BauGB zu gewährleisten, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a (2), Nr. 2 BauGB erforderlich (s. *Anlage*).

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

4.1 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wurde bislang als landwirtschaftliche Fläche (*Acker*) genutzt.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Nordöstlich des Planbereiches grenzt die Grundstücksfläche der Michael-Ende-Schule (*Förderschule des Kreises Steinfurt mit dem Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung in der Primarstufe*) an.

Östlich befindet sich der „Sportplatz an der Mühle“, der sowohl für den Schulsport, als auch für den Trainingsbetrieb verschiedener Jugendmannschaften des SV Wilmsberg und von Preußen Borghorst genutzt wird. Ebenso trainieren hier die 1. - 3. Mannschaft und die Alten Herren des SV Wilmsberg.

Südöstlich des Planbereiches befinden sich nördlich der Tilsiter Straße zwei Grundstücksreihen, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind.

Weitere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern befindet sich südlich und südwestlich des Planbereiches. Lediglich westlich der Gantenstraße, am Holtmannsweg gelegen, befindet sich ein zweigeschossiges 12-Familienhaus.

Westlich des Planbereiches verläuft zunächst die Gantenstraße (K 75) an die nordwestlich des Planbereiches landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

4.3 Planvorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ ist kein erhaltenswertes Hochgrün vorhanden. Entlang der Gantenstraße, westlich des Plangebietes stehen insgesamt 27 Ahornbäume, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches stehen.

Östlich des Planbereiches befindet sich eine Baum- und Heckenreihe, in der unter anderem auch großkronige Eichen, Linden, Erlen, Birken und Pappeln stehen. Auch diese Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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 Planaufstellung berührt.

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf / Zweckbestimmung Schule“ dar und muss somit berichtigt werden.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im festgesetzten WA-Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 34d aus dem Nutzungsartenkatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Nutzungen und Betriebe gem. § 4 (2) BauNVO (*Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende*

Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig sein. Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sollen im Planbereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Die übrigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (*Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig sein.

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 bordell-ähnliche 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 Planbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (*GRZ*) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (*GFZ*) mit 0,8 entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Es erfolgt die Festsetzung zur Ausführung in Teilbereichen von maximal zwei Vollgeschossen, wobei das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss (*WA³- und WA⁵-Gebiete*). In anderen Teilbereichen (*WA²- und WA⁴-Gebiete*) hingegen wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, um auch die Errichtung von Stadtvillen zu ermöglichen. Die gewünschten Bauformen werden durch die Festsetzung von unterschiedlichen Traufhöhen ermöglicht.

Im Bereich der künftigen Kindertagesstätte wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes in diesem Bereich mit seiner typischen wohnbaulich genutzten Bebauung wird im Planbereich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich werden durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Planbereich sollen überwiegend freistehende Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohn- / Nutzungseinheiten zulässig sein.

Lediglich im festgesetzten WA⁵-Gebiet soll die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht werden, wobei dann nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig ist. Somit ist auch sichergestellt, dass bei den relativ eingeschränkten Erschließungsflächenabmessungen keine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke entstehen kann.

5.4 gestalterische Festsetzungen

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

Ebenso werden durch den Bebauungsplan 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 max. 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden Verkehrsflächen (*Gantenstraße, Tilsiter Straße*) liegen. Der jeweilige entsprechende Bezugspunkt über NHN (*Normalhöhe Null*) ist in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung genauer definiert.

Im Planbereich sollen, aufgeteilt in verschiedene Bereiche, Dachneigungen von 0° - 5° (*Flachdach*), 0° - 15° (*Flach- oder Pultdach*), 20° - 30° (*Zeltdach*) oder 38° - 45° (*Sattel- oder Pultdach*) zulässig sein. Diese Festsetzungen entsprechen überwiegend den Dachformen auf den Nachbargrundstücken.

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 in den verschiedenen festgesetzten WA-Gebieten auf 3,30 m - 4,20 m, 3,70 m - 4,40 m, oder 5,60 m - 6,20 m begrenzt.

Die Firsthöhe der geplanten Gebäude (*Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens*) darf gem. § 18 BauNVO in den verschiedenen festgesetzten WA-Gebieten 6,75 m, 8,50 m oder 9,50 m nicht überschreiten.

Um das ausgebaute Dachgeschoss bei den festgesetzten Dachneigungen von 38° - 45° (*WA³- und WA⁵-Gebiete*) sinnvoll nutzen zu können, soll auch die Errichtung von Dachgauben und

Dacheinschnitten ermöglicht werden. Dachgauben oder Dacheinschnitte in der zweiten Dachebene sollen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Hier wird zusätzlich festgesetzt, dass Dachgauben oder Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,50m zum Giebelmauerwerk einhalten müssen, damit auch die ursprüngliche Dachform deutlich sichtbar erhalten bleibt.

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

5.5 Grünflächen und Anpflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind im Planbereich nicht vorgesehen.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen auf den Grundstücken, hierzu gehören sowohl die Vorgärten als auch die Gartenflächen, naturnah zu gestalten und mit einheimischen Stauden / Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (*ca. 3,00 m, auch Obstbäume*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die jeweiligen Pflanzen möglichst umgehend gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (*großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.*) ist nicht zulässig, um einen zu hohen Versiegelungsgrad zu verhindern und um Nahrungsraum für Vögel und Insekten zu schaffen. Durch den Ausschluss von Steingärten wird auch eine bessere abend- oder nächtliche Umgebungsabkühlung in den Sommermonaten begünstigt.

6. Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen noch nicht erstellten Stichweg von der Tilsiter Straße aus.

Entlang der Gantenstraße (*K 75*) wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Lediglich für die neue Kindertagesstätte wird eine einzelne Erschließung zugelassen. Diese Zufahrt ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger des Kreises Steinfurt abgestimmt.

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

Gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (*BauO NRW*) müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken barrierefrei erreichbare Stellplätze für Fahrräder erstellt werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

In der Tilsiter Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die geplante Wohnbebauung ist über einen Mischwasserkanal, der in dem neu zu erstellenden Stichweg zu verlegen ist, an die vorhandene Kanalisation (*Mischsystem*) in der Tilsiter Straße anzuschließen. Die Kindertagesstätte wird an den Mischwasserkanal im östlich angrenzenden Fuß- und Radweg 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 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. 550 m Entfernung (*Luftlinie*) in südlicher Richtung befindet sich am Sandweg der Kindergarten St. Martin. Ein weiterer Kindergarten ist unmittelbar nördlich an die Wohnbaugrundstücke angrenzend bereits im Bau.

Die Heinrich-Neuy-Schule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 850 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher 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. 2.400 m (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordöstlich des Planbereiches in ca. 2.000 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 1.900 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 2.050 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. 270 m (*Luftlinie*) zum Planbereich befindet sich in südwestlicher Richtung an der Ringstraße und in einer Entfernung von ca. 340 m (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung an der Fröbelstraße jeweils ein öffentlicher Kinderspielplatz. Ein weiterer und vor allem größerer Spielplatz befindet sich in ca. 570 m (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung an der Münsterstiege.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*nordöstliche Richtung, ca. 1.360 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 570 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung an der Münsterstiege.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 1.450 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher 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. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ grenzt im Westen an die Gantenstraße als klassifizierte Kreisstraße (*K 75*) an. Die Kreisstadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Tilsiter Straße als „Haupterschließungsstraße“ eingestuft. Die Straße liegt jedoch in einer Tempo-30-Zone.

Das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, hat die Verkehrsstärken und somit die Emissionen und Immissionen ermittelt. Der Gutachter hat ermittelt, dass aus der

Verkehrsbelastung auf der Gantenstraße im Nahbereich der Strecke maximal 60 dB(A) tags und maximal 51 dB(A) nachts im Bezugsjahr 2030 zu erwarten sind. Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 / 07.02, die für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, bis zu 5 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts. Sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm / 08.98 als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 / 07.02 markieren keine absolute Zumutbarkeitsgrenze. Somit ist eine Überschreitung durchaus möglich, wenn z.B. aktiver Lärmschutz vom Aufwand her in keinem vernünftigen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Dieses ist hier der Fall, da die Richtwerte innerhalb der Gebäude zu jeder Tages- und Nachtzeit eingehalten werden können. Letztlich ist die Überschreitung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet als geringfügig einzustufen, wenn die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden, da auch in Mischgebieten eine uneingeschränkte Wohnnutzung zulässig ist. Somit verbleibt eine Überschreitung des Orientierungswertes in der Nachtzeit um 1 dB(A), die als nicht relevant anzusehen ist. Der Gutachter spricht die Empfehlung aus, in einer Tiefe von ca. 25 m zum westlichen Plangebietsrand den Einbau von schallgedämmten Lüftungen in Schlafräumen vorzusehen, da in diesem Bereich die Lärmbelastung in der Nachtzeit über 45 dB(A) liegt.

Ebenfalls hat der Gutachter die Nutzung der östlich angrenzenden Sportflächen in seinen Untersuchungsbericht aufgenommen. Die Nutzung der Sportanlage an Werktagen ergibt in den eine Lärmbelastung von maximal 52 dB(A) außerhalb und maximal 49 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten. Der zulässige Immissionsrichtwert wird somit nicht überschritten. Auch der Spielbetrieb am Sonntag, der zum Teil auch innerhalb der Ruhezeiten stattfindet, werden die Richtwerte eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit der Ausrichtung zu den Sportplätzen werden somit nicht erforderlich.

Die Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, vom April 2020, wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

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

Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Auf Grund der noch relativ innerstädtischen Lage ist ein ausreichender Abstand von deutlich mehr als 600 m gegeben. Größere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung haben einen Abstand von mindestens 1.300 m zum Planbereich und befinden sich in östlicher Richtung.

Nordöstlich des Planbereiches befindet sich in ca. 900 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).

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 Planbereich keine Konflikte zu erwarten.

9.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ ist im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt nicht als Fläche oder 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 Planbereich handelt es sich um eine bisher zwar nicht bebaute oder versiegelte Fläche, jedoch um eine Fläche, die nach § 34 BauGB als Erweiterung des dort angrenzenden Schulstandortes als bebaubar zu bewerten ist. Sie ist somit auch als Fläche innerhalb eines zusammenhängend bebauten Bereiches zu betrachten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig in Anlehnung an die benachbarten Baugebiete festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit dem heute üblichen Wert von 0,4 für „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Es wird somit eine optimale Ausnutzungsmöglichkeit der noch unbebauten Grundstücksfläche geboten.

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. Im Übrigen hat die Kreisstadt Steinfurt auch keine weiteren innerstädtischen Freiflächen mehr zur Verfügung, da eine Bebauung der noch vorhandenen Bereiche aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit ausgeschlossen ist. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

9.4 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Planbereich handelt es sich um eine noch nicht rechtsverbindlich verplante Innenbereichsfläche, die aber auf Grund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Änderung oder Aufstellung eines 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 Bebauungsplan wird deutlich gemacht, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01.11. 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 des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 2.350 m. Angesichts dieses Abstandes und der zwischen dem Planbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34d ausgegangen.

9.6 Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ erfolgt zwar ein 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 Planbereich kleiner als 20.000 m² ist (*§ 13a (1), Satz 2, Nr. 1 BauGB*). 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 wurden am 21.02.2020 und am 16.04.2020 zwei örtliche Begehungen durchgeführt, in der nach möglichen Habitatsbestandteilen der planungsrelevanten Arten gesucht wurde. Bei den Ortsbegehungen wurden die vorhandenen Bäume, insbesondere die größeren am östlichen Rand des Plangebietes, auf das Vorhandensein von Horsten, Höhlungen, Nester und Nisthilfen untersucht.

Der Gutachter stellt fest, dass sich aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen des Planbereiches keine Strukturen mit Habitatsqualität entwickelt haben. Auch im gesamten Untersuchungsgebiet ist diesbezüglich nur ein mäßiges Spektrum an Habitatstrukturen und -qualitäten anzutreffen. Lediglich die an der Ostseite des Plangebietes angrenzende Baumhecke weist hier eine besondere Bedeutung auf. Das Umfeld des Planbereiches ist geprägt durch Wohngebäude, die aufgrund ihres Alters überwiegend keine Hohlräume, Spalten und Fugen an der Außenhaut aufweisen, welche von gebäudebewohnenden Fledermäusen, aber auch von Nischenbrütern genutzt werden könnten. Dieses trifft auch auf das Schulgebäude zu. Lediglich bei den relativ wenigen älteren Gebäuden im Umfeld sind solche Merkmale zum Teil vorhanden. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind vergleichsweise mäßige Quartierspotenziale für planungsrelevante Arten im Bereich der Gebäude zu erwarten.

In den vorhandenen großen Bäumen wurden keine Horste, Höhlungen, Mulmstellen etc. festgestellt. Alle dort vorhandenen Gehölzbestände bieten hingegen ein Potenzial als Niststandorte. In der Baum- und Heckenreihe östlich des Plangebietes wurden auch mehrere Nester, jedoch keine Horste, vorgefunden. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter wurden nicht gefunden.

Bei einigen Bäumen wurde Totholz und abgeplatzte Rinde festgestellt. Hierdurch sind Quartiersstrukturen für einzelne Fledermäuse nicht gänzlich auszuschließen. Hinweise auf eine entsprechende Nutzung wurden jedoch nicht festgestellt. Wegen der isolierten Lage wird der Baum- und Heckenreihe auch keine besondere Bedeutung für Fledermäuse als Nahrungsraum, für mögliche Quartiere und als Flugstraße zugeschrieben.

Weiter hat der Gutachter das Gebiet auf die potentiell vorkommenden Arten überprüft. Entsprechend der durchgeführten Bestandsanalysen sind 14 Fledermausarten, der Fischotter und 28 Vogelarten zu betrachten. Diese müssen jedoch nicht zwangsläufig im Untersuchungsraum vorkommen.

Bei den Fledermäusen sind letztendlich nur die mehr oder minder typischen Siedlungsarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu erwähnen, die im Untersuchungsgebiet ihren Lebensraum haben können. Das Vorkommen aller Fledermausarten kann im Planungsgebiet nahezu ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Lebensräume fehlen.

Als regelmäßiges Jagdgebiet oder für Transferflüge besitzt der Planbereich keine besondere Bedeutung.

Neben den Fledermäusen ist als weiteres Säugetier der Fischotter zu erwähnen, dessen Vorkommen jedoch auf Grund fehlender großer Gewässersysteme ausgeschlossen werden kann.

Von den erwähnten 28 zu betrachtenden planungsrelevanten Vogelarten kann ein Vorkommen im Plangebiet nicht erwartet werden, da für keine der Arten der erforderliche Lebensraum vorhanden ist. So ist lediglich davon auszugehen, dass lediglich einige wenige Vögel den Bereich zur Nahrungssuche aufsuchen.

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

Der Gutachter empfiehlt, mit den Bauarbeiten Anfang März, jedoch auch nicht später, zu beginnen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Winterruhe der Fledermäuse abgeschlossen und das Brutgeschäft der Singvögel hat noch nicht begonnen. Sollte dieses nicht möglich sein, so muss der Beginn der Bauarbeiten ab Mitte / Ende August nach der Vogelbrutzeit erfolgen. Ist auch der Termin nicht einzuhalten, so muss eine ökologische Baubegleitung installiert werden, um nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln näher zu untersuchen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch diese Regelungen können Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden und dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Genehmigungsfähigkeit bescheinigt werden.

Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

Die erzielten Ergebnisse machen eine weitergehende Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 28. April 2020, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

Bodenuntersuchung

Durch das Ing.-Büro Wolfgang de Reuter, Altenberge, wurde der Baugrund untersucht. Hintergrund der Untersuchung war die Ermittlung der unterschiedlichen Bodenschichten und ihrer Stärke, um den künftigen Bauherren hier eine erste Handhabe zu geben.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Baugrund aus Geschiebemergel mit überlagerndem schluffigen Sand ausreichend tragfähig ist. Er stellt fest, dass die Bauwerkslasten über Streifenfundamente auf den tragfähigen Baugrund abgetragen werden können. Alternativ nennt er die Ausführung einer biegesteifen Sohlplatte.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der auf den zum Teil nicht unerheblichen Wasserentzug durch die östlich an das Plangebiet angrenzende Baum- und Heckenreihe hinweist. Um mögliche spätere Bauschäden zu vermeiden, sind zur Festlegung der Bemessungswerte und des endgültigen Gründungskonzeptes in der östlichen Bauzeile zusätzliche Baugrunduntersuchungen für jedes einzelne Gebäude erforderlich.

Das Gutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse vom Ing.-Büro Wolfgang de Reuter, Altenberge, vom 01.03.2020 wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

9.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Planbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal (*Villa Debbert, Münsterstraße 35*) hat eine Entfernung von ca. 1.500 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34d eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34d wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ 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 um ein unbebautes nicht zentralliegendes Grundstück (*bisher: Ackerfläche*) handelt. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ 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. 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.

10. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das unter Punkt 1 beschriebene Vorhaben hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 04.04.2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ durchzuführen.

Datum / Unterschrift

Aufgestellt:

Steinfurt, 10. November 2020

Az.: FD61 / 61-26-09 / 34d / Wer

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

Anlagen:

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, vom 28.04.2020
- Gutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse, erstellt durch das Ing.-Büro Wolfgang de Reuter, Altenberge, vom 01.03.2020
- Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, vom April 2020