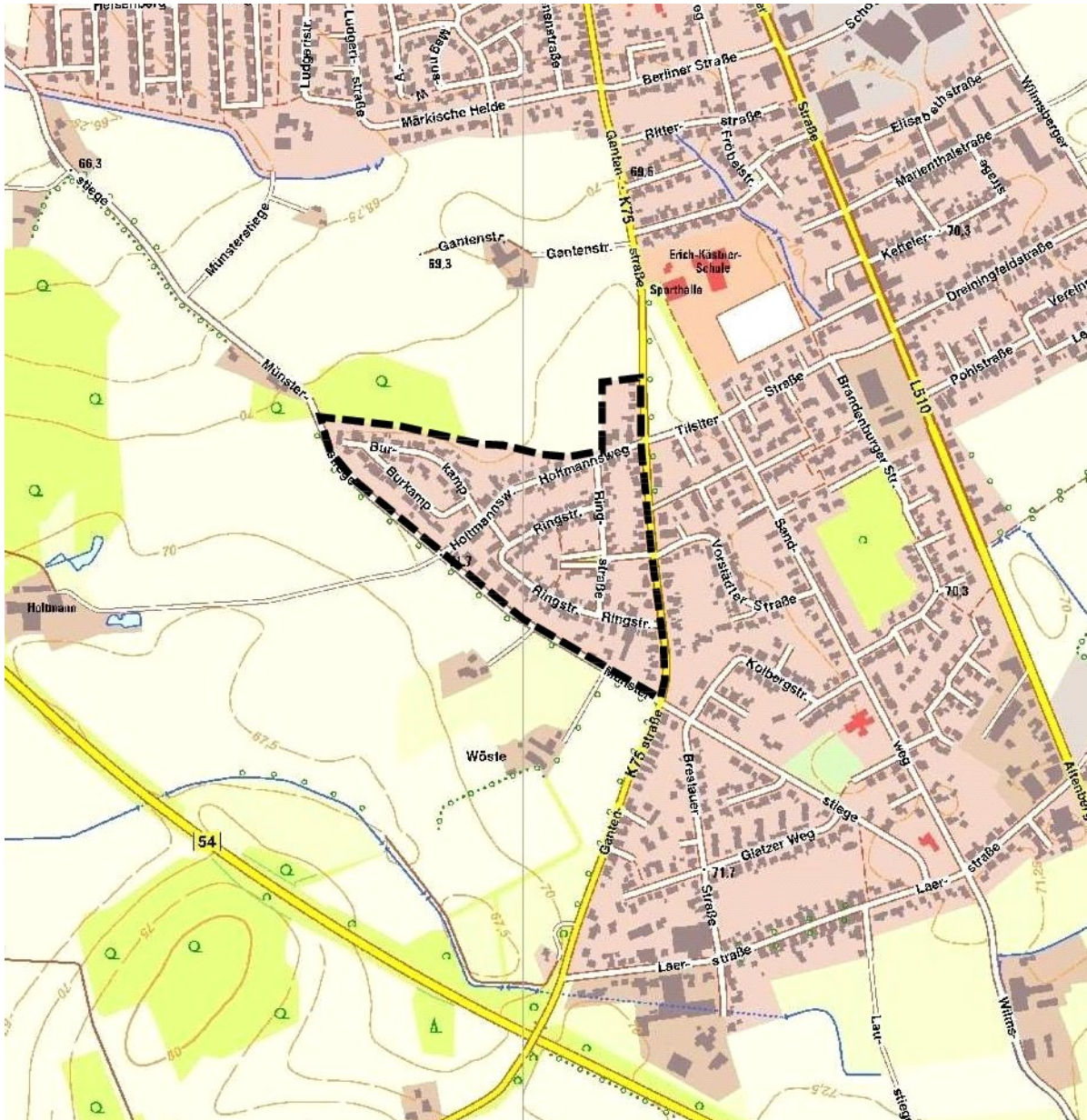


Bebauungsplan Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“, - 5. Änderung

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung



Stand: Offenlegung gem. §13a i.V.m. §13(2) BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	3
3.1 Regionalplanung und Landesplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	4
4.1 Derzeitige Nutzung	4
4.2 Angrenzende Nutzungen	6
4.3 Planvorgaben	6
5. Planfestsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4 gestalterische Festsetzungen	8
5.5 Grünflächen und Anpflanzungen	10
6. Verkehrliche Erschließung	10
7. Ver- und Entsorgung	10
7.1 Entwässerung	10
7.2 Wasserversorgung	11
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	11
8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen	11
9. Auswirkungen der Planung	12
9.1 Immissionsschutz	12
9.2 Flächen mit Bodenbelastungen	13
9.3 Bodenschutz	13
9.4 Schutz von Natur und Landschaft	14
9.5 FFH-Verträglichkeit	15
9.6 Umweltverträglichkeit	15
9.7 Denkmalschutz	16
9.8 Bodenordnung	17
9.9 Kampfmittel	17
9.10 Klimaschutz	17
10. Verfahren	18
Datum / Unterschrift	19

1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ im Steinfurter Stadtteil Borghorst wurde am 09.06.1970 vom Rat der damaligen Stadt Borghorst der Aufstellungsbeschluss gefasst. Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirksregierung Münster wurde der Plan mit Datum vom 09.11.1972 rechtsverbindlich. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden verschiedene Änderungsverfahren angestoßen. Der Geltungsbereich der jetzigen 5. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des ursprünglichen Planes.

Der am südlichen Rand des Steinfurter Stadtteiles Borghorst liegende Änderungsbereich weist ausschließlich wohnbaulich genutzte Flächen auf und ist durch eine recht heterogene Bebauung geprägt. So befinden sich im nordwestlichen Bereich ausschließlich zweigeschossige Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Der nördliche, mittlere, östliche und südliche Bereich hingegen ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier wurden im Laufe der Jahre verschiedene bauliche Erweiterungen umgesetzt, die sich in deutlich unterschiedlichen Gebäudegrößen darstellen. Lediglich im mittleren südwestlichen Bereich sind mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden. Gewerblich genutzte Gebäude gibt es im direkten Umfeld des Planbereiches nicht. Dennoch zeigt der Änderungsbereich nach Straßen aufgeteilte, relativ einheitliche Bauweisen, wie z.B. ausschließlich zweigeschossige Baukörper im Bereich des Burkamps. Im Bereich der Ringstraße und der Gantenstraße gibt es, bis auf einzelne Ausnahmen, ausschließlich Wohngebäude mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Die Flächen im aktuell vorliegenden Planbereich sind im gesamten Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Baulücken gibt es fast nicht mehr, jedoch sind die festgesetzten überbaubaren Flächen relativ groß bemessen. Grundsätzlich wären im Bereich der Ringstraße, der Gantenstraße und einem Abschnitt des Holtmannsweges Neubauten mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoss mit 50°-Dachneigung umsetzbar, da Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen fehlen. Ebenfalls gibt es keine Festsetzungen zur Anzahl der maximal zulässigen Anzahl der Wohn- / Nutzungseinheiten. Durch diese unkonkreten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fühlte sich eine Gruppe von Eigentümern dazu bewogen, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ zu stellen.

Ziel des vorliegenden Antrages ist der Erhalt des Erscheinungsbildes der noch relativ einheitlichen Siedlungsstrukturen. Die Bewohner befürchten, dass durch die Vererbung oder den Verkauf von Gebäuden Investoren Flächen aufkaufen und nach den bisherigen, recht unbestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes bebauen und somit das noch vorhandene relativ einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild zerstören. Dafür sollen ausschließlich textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan ohne weitere Änderungen in der Planzeichnung aufgenommen werden. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen entsprechend des Gebäudebestandes und die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohn- und Nutzungseinheiten, in verschiedene Bereiche unterteilt, soll dieses Ziel erreicht werden (*s. auch Punkte 4 und 5*) der Begründung.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat bereits in seiner Sitzung am 06.02.2020 den Änderungsbeschluss gefasst, den es jetzt umzusetzen gilt.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Die Kreisstadt Steinfurt hat ein großes städtebauliches Interesse daran, in diesem Bereich die noch vorhandenen, in den unterschiedlichen Teilbereichen recht einheitlichen Baustrukturen zukünftig zu erhalten. Dennoch sind durch die künftigen Festsetzungen Gebäudeerweiterungen und eine größere Anzahl an Wohnungen möglich, als sie dort heute vorhanden sind. Somit ist auch der Vorgabe des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) zur Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung getragen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3 - 13, 191, 23, 198, 27, 28, 163, 202, 164 und 31 (*Flur 6*); in nördlicher Richtung abknickend, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 643 und 146 - 149 (*Flur 5*); in östlicher Richtung abknickend, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 146 (*Flur 5*);

Osten:

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 146 - 149 und 646 (*Flur 5*); im weiteren Verlauf durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 170, 48, 49, 51, 182, 181, 56, 57, 60, 61, 63, 89, 90, 96, 211, 97, 201, 100, 210 (neu: 214) und 209 (neu: 215) (*Flur 6*);

Südwesten:

durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 57 (*Flur 51*), 149 (*Flur 6*), und 338 (*Flur 5*) tlw., bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 3 (*Flur 6*).

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Borghorst.

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 liegt der Planbereich im „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ und grenzt nach Südwesten an „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ an. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

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. Dieser Bundesraumordnungsplan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu, den Hochwasserschutz 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 etwa 2.300 m Luftlinie westlich bzw. ca. 1.700 m 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 bei extremen Starkregen (90 mm/h) für die an die Bebauung angrenzenden Verkehrsflächen sowie die unbebauten Flächen Überflutungen bis ca. 0,35 m auf. Im Zuge von Baumaßnahmen ist den Überflutungen und etwaigen Sach- und Personenschäden vorzubeugen. Besondere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind auf Ebene des Bebauungsplanes entbehrlich und Schutzmaßnahmen im Zuge eines konkreten Bauvorhabens bzw. einer konkreten Grundstückerschließung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten (Ziel I.2.1).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Planänderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Zur Umsetzung der Planung ist **keine** Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

4.1 Derzeitige Nutzung

Die Flächen im aktuell vorliegenden Änderungsbereich sind vollständig als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Baulücken unmittelbar entlang der Verkehrsflächen gibt es nicht mehr, jedoch sind die festgesetzten überbaubaren Flächen relativ groß bemessen.

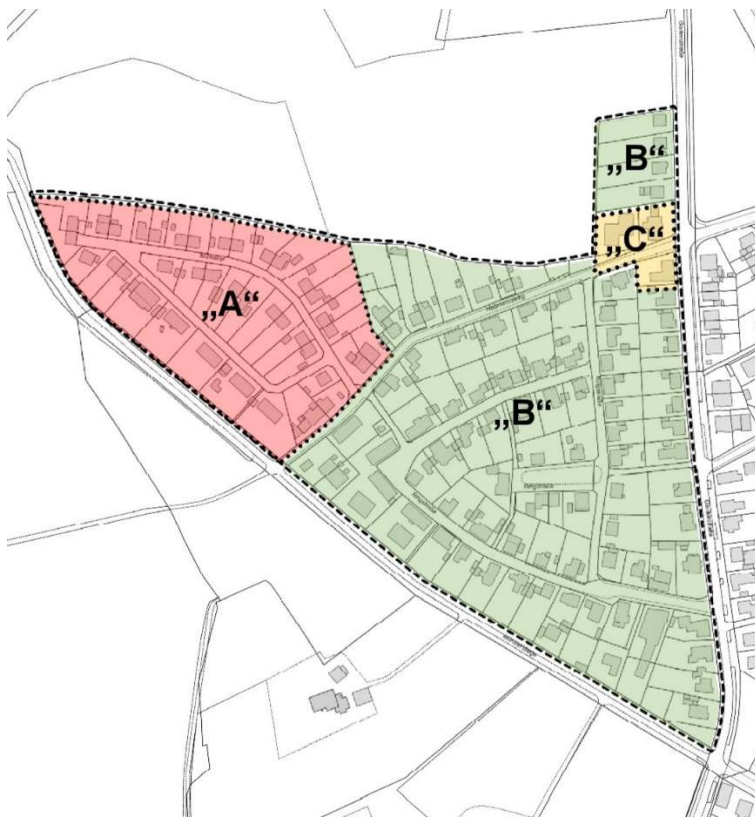


Abb. 1: Aufteilung des Plangebietes

Im Bereich „A“ des Plangebietes sind ausschließlich zweigeschossige Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorhanden. Es bestehen hier sowohl Einfamilienhäuser, Doppelhäuser mit einer oder zwei Wohnungen je Hälfte, als auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Bei den Gebäuden sind Dachneigungen von 25° - 35° entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorhanden.

Im Bereich „B“ sind ausschließlich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorhanden, bei denen das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegt. Vereinzelt sind auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen eingestreut. Es bestehen hier sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser mit einer oder zwei Wohnungen je Hälfte, als auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan setzt hier eine feste Dachneigung von 50° fest. Tatsächlich sind bei den Häusern Dachneigungen von 45° - 50° vorhanden.

Im Bereich „C“ gilt ebenfalls die Festsetzung mit möglichen zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 50°. In einem Fall ist diese Festsetzung vollumfänglich genutzt worden, indem ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit 50°-Dachneigung und 12 Wohneinheiten errichtet wurde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zwar eingehalten, jedoch werden hier die Dimensionen im Vergleich mit den vorhandenen Baukörpern deutlich überschritten.

Grundsätzlich wären im gesamten Plangebiet in den Bereichen „B“ und „C“ Neubauten mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoss mit 50°-Dachneigung umsetzbar, da Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen fehlen. Ebenfalls fehlen Fest-

setzungen zur Anzahl der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten. Dieses führt definitiv zu städtebaulicher Unruhe. Ein weiteres Gebäude wurde entsprechend der ursprünglich angedachten Dimensionen gebaut und ein drittes Haus ist zweigeschossig mit flacherer Dachneigung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet worden.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Der Änderungsbereich grenzt südwestlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Nordwesten ist eine Waldfläche und weiter in nordöstlicher Richtung ebenfalls ein landwirtschaftlich genutzter Bereich vorhanden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Gantenstraße (K 75) und daran anschließend sind Wohnbauflächen vorhanden, die überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind.

4.3 Planvorgaben

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ ist bisher kein erhaltenswertes Hochgrün festgesetzt. Hier ist auch keine Änderung vorgesehen.

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

Der Planbereich weist keine besonderen naturräumlichen Gegebenheiten auf.

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

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

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

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

Auch die Festsetzung des vorhandenen Spielplatzes als „Grünfläche“ im Bereich der Ringstraße bleibt unverändert bestehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan muss auf Grund der geplanten Nutzungen weder geändert noch berichtigt werden.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im festgesetzten WA-Gebiet des Änderungsbereiches aus dem Nutzungsartenkatalog der Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) Wohngebäude gem. § 4 (2), Nr. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sollen lediglich ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig sein, da es sich hier um ein Wohngebiet handelt, in dem solche Anlagen städtebaulich unverträglich wären.

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

Mit diesen Maßgaben soll das städtebauliche Planungsziel auf dieser wohnbaulich genutzten Fläche gestützt und der im Umfeld vorherrschende Siedlungscharakter beibehalten 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.

Im gesamten Änderungsbereich bleiben die Festsetzungen der Grundflächenzahl (*GRZ*) mit dem Wert von 0,4 und die Geschossflächenzahl (*GFZ*) mit dem Wert von 0,8 unverändert und bewegen sich somit im Rahmen der zulässigen Werte des § 17 BauNVO.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohn- / Nutzungseinheiten im Plangebiet begrenzt. Mit den geplanten Festsetzungen sind auf fast allen Grundstücken Erweiterungen möglich, die der Innenverdichtung dienen, aber gleichzeitig wird auch das fast durchgängig einheitlich Erscheinungsbild der Wohnsiedlung erhalten.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „A“ sollen künftig maximal 6 Wohn- / Nutzungseinheiten pro freistehendem Einzelhaus und maximal 3 Wohn- / Nutzungseinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig sein.

In den festgesetzten WA-Gebieten mit der Kennzeichnung „B“ sollen künftig maximal 3 Wohn- / Nutzungseinheiten pro freistehendem Einzelhaus und maximal 2 Wohn- / Nutzungseinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig sein.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „C“ sind maximal 5 Wohn- / Nutzungseinheiten pro freistehendem Einzelhaus und maximal 3 Wohn- / Nutzungseinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Eine Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohn- / Nutzungseinheiten ist aus städtebaulicher Sicht besonders sinnvoll, da sich hier über die Jahre und durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gebäudestrukturen ergeben haben, die auch künftig nach außen so erhalten werden sollen. Insbesondere erscheint es aus stadtplanerischer Sicht unverhältnismäßig, wenn bei einem Verzicht auf die geplanten Festsetzungen mögliche große Mehrfamilienhäuser ohne Einschränkung der Anzahl der Wohn- / Nutzungseinheiten zwischen Ein- oder Zweifamilienhäusern entstehen würden. Dennoch ist, trotz der vorgesehenen Festsetzungen eine städtebaulich gewollte und gesteuerte Nachverdichtung möglich.

In genehmigten Bestandsgebäuden soll ausnahmsweise eine höhere Anzahl an Wohn- / Nutzungseinheiten zulässig sein. Alle vorhandenen Gebäude im Änderungsbereich genießen Bestandsschutz.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes in diesem Bereich mit seiner typischen wohnbaulich genutzten Bebauung bleibt die im Änderungsbereich festgesetzte offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO unverändert.

Die im Änderungsbereich festgesetzten Baugrenzen bleiben ebenfalls unverändert.

Es erfolgt die Festsetzung zur Ausführung von zwingend zwei Vollgeschossen in den Bereichen „A“ und „C“ (s. *Abb.: 1*). Diese Bauform wird durch die Festsetzung von minimal und maximal zulässigen Traufhöhen untermauert. Zusätzlich werden maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt, damit ein Einfügen der künftigen Baukörper (*Erweiterungen etc.*) in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Im Bereich „B“ hingegen sollen zwei Vollgeschosses möglich sein, wobei das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss. Auch hier werden minimal und maximal zulässigen Traufhöhen festgesetzt, um ein Einfügen der künftigen Baukörper (*Erweiterungen etc.*) in die Umgebungsbebauung zu erreichen und so das einheitliche vorhandene Siedlungsbild zu erhalten.

Alle vorhandenen Gebäude im Änderungsbereich genießen Bestandsschutz.

5.4 gestalterische Festsetzungen

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

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

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

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (*Sockelhöhe*) darf im gesamten Änderungsbereich max. 0,20 m über der Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden Verkehrsflächen liegen.

Im Bereich mit der Kennzeichnung „A“ sollen künftig Dachneigungen von 30° - 35°, im Bereich „B“ 45° - 50° und im Bereich „C“ 25° - 30° zulässig sein. Diese Dachneigungen sind auch im Gebäudebestand vorhanden. Als zulässige Dachformen sollen im gesamten Planbereich ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden.

Die Höhe zwischen der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt mit der Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (*Traufhöhe*), wird im Bereich „A“ auf 6,00 m bis 6,70 m, im Bereich „B“ auf 3,30 m bis 4,30 m und im Bereich „C“ auf 5,80 m bis 6,50 m begrenzt. Diese Höhenbegrenzungen entsprechen dem Gebäudebestand.

Die Firsthöhe der geplanten Gebäude (*Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens*) darf gem. § 18 BauNVO im Bereich „A“ 9,50 m und in den Bereich „B“ und „C“ 10,00 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzungen gewährleisten, dass die geplanten Gebäude sich auch mit Blick auf die Gesamtbauhöhe der Baukörper in das nähere Umfeld einfügen.

Um das ausbaubare Dachgeschoss im Bereich „B“ sinnvoll nutzen zu können, soll auch die Errichtung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten ermöglicht werden. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte in der zweiten Dachebene sollen aus gestalterischen Gründen hingegen ausgeschlossen werden. Die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Giebelmauerwerk einhalten und dürfen eine maximale Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Durch diese Regelungen wird gewährleistet, dass die festgesetzte geneigte Dachfläche auch künftig deutlich sichtbar erscheint.

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

Alle vorhandenen Gebäude im Änderungsbereich genießen Bestandsschutz.

5.5 Grünflächen und Anpflanzungen

Im Bereich der Ringstraße ist eine „Öffentliche Grünfläche“ mit der „Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzt. Die Festsetzung gilt unverändert weiter. Weitere öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht vorhanden.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen auf den Grundstücken naturnah zu gestalten 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 Bäume in der nächsten Pflanzperiode adäquat zu ersetzen.

Die Anlage von sogenannten Schotter- / Steingärten (*großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen, etc.*) ist aus Klimaschutzgründen unzulässig (s. § 8 BauO NRW 2018).

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt im Osten an zwei Punkten ausgehend von der Gantenstraße (K 75) über den Holtmannsweg und die Ringstraße und im Südwesten ausgehend von der Münsterstiege, die allerdings für den Durchgangsverkehr gesperrt ist, ebenfalls über den Holtmannsweg. Die Erschließungsflächen werden nicht verändert.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem jeweiligen Grundstück 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 Wohneinheit bereits die Schaffung von zwei (*hintereinanderliegenden*) Stellplätzen möglich ist. Die erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Pkw liegen somit vor.

Gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (*BauO NRW 2018*) müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken barrierefrei erreichbare Stellplätze für Fahrräder erstellt werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

In allen Verkehrsflächen im Änderungsbereich sind Mischwasserkanäle vorhanden. Veränderungen sind aktuell nicht vorgesehen. Dennoch sind bei Baumaßnahmen die Grundleitungen auf den Grundstücken jeweils getrennt (entsprechend dem Trennerlass) bis an die jeweilige Grundstücksgrenze zu führen und dann gemeinsam an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser / in Gewässer eingetragen werden, wird empfohlen, keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist 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 ist durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung ist ebenfalls durch die Stadtwerke Steinfurt gesichert.

Die beiden Leitungsnetze sind im Änderungsbereich vorhanden und sind durch diese Änderung nicht betroffen.

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 im Änderungsbereich vorhanden und werden nicht verändert.

8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen

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

Unmittelbar nordöstlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich an der Gantenstraße 99 ein Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten befindet sich südöstlich des Planbereiches in einer Entfernung von ca. 310 m bis ca. 870 m (*Luftlinie*), je nach Lage im Gebiet.

Die Heinrich-Neuy-Schule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 950 m bis ca. 1280 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. 2.600 m (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordöstlich des Änderungsbereiches in ca. 2.300 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 2.200 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 2.300 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich ein Ärztehaus.

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

Im Änderungsbereich befindet sich an der Ringstraße ein öffentlicher Kinderspielplatz. Ein weiterer, deutlich größerer Spielplatz, befindet sich in ca. 270 m bis 850 m Entfernung (*Luftlinie, je nach Lage im Wohngebiet*) in nordöstlicher 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. 1.600 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Bolzplatz befindet sich neben dem im vorhergehenden Absatz genannten Spielplatz an der Münsterstiege.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 1.700 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ grenzt im Osten an die Gantenstraße (*K 75*) an. Hier gilt Tempo 50. Die Kreisstadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung den Holtmannsweg als „Haupterschließungsstraße“ eingestuft. Die Ringstraße und der Burkamp sind als „Anliegerstraßen“ eingestuft. Im gesamten Änderungsbereich ist lediglich Tempo 30 zulässig.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der vorhandenen Nutzung im Änderungsbereich wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Auf Grund der Lage im Stadtgebiet ist ein ausreichender Abstand von mehr als 700 m gegeben. Größere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung haben einen Abstand von über 1.300 m zum Änderungsbereich und befinden sich in östlicher Richtung.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 980 m Entfernung (*Luftlinie*) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung.

Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf der Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro aber an, dass in der Bundesrepublik Deutschland bisher keine Festlegungen vorliegen, welche Nutzungen in Abhängigkeit von der Überschreitung des Beurteilungswertes möglich sind. Bei der Freisetzung von Chlor wurde ein angemessener Abstand von 616 m und bei der Freisetzung von Stickoxiden ein angemessener Abstand von 397 m ermittelt. Der Änderungsbereich liegt außerhalb der ermittelten angemessenen Abstände.

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 oder Gerüche*) sind nicht zu vermuten. Landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung sind in einem Umkreis von 600 m nicht vorhanden. Auch in einem Abstand von 1.000 - 1.200 m gibt es keine Betriebe dieser Art.

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

9.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ sind im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt keine Flächen als Altstandort mit Altablagerungen gekennzeichnet.

Bodenbelastungen sind auch nach hiesiger Kenntnis nicht zu erwarten.

9.3 Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und nach § 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.

Diese Prüfung entfällt im vorliegenden Fall, da es sich bei dem Änderungsbereich um Flächen handelt, die innerhalb eines zusammenhängend bebauten Bereiches liegen und, von

möglichen Gebäudeerweiterungen abgesehen, vollständig bebaut sind. Insofern werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. In diesem Verfahren werden dem Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen hinzugefügt. Zusätzliche, neue Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem rechtsverbindlichen Stand des Bebauungsplanes entstehen nicht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht verändert. Ebenfalls bleiben die Grund- und Geschossflächenzahlen mit den Werten von 0,4 und 0,8 unverändert.

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es handelt sich hier ausschließlich um vorhandene Bebauung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

9.4 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits gem. § 30 BauGB rechtsverbindlich verplante Innenbereichsfläche. Es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen.

Der Regionalplan Münsterland erfüllt neben der Festlegung der räumlichen und strukturellen Entwicklung als raumplanerisches Gesamtkonzept gemäß § 6 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (*LNatSchG NRW*) ergänzend die Funktionen von Landschaftsrahmenplänen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sodass die regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Förderung der Biodiversität nach Abstimmung und Abwägung mit anderen Belangen im Regionalplan dargestellt sind. Der seit dem 27.06.2014 wirksame Raumordnungsplan ordnet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Siedlungsraum zu und stellt diesen als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Ein aus diesen übergeordneten Vorgaben durch den Kreis Steinfurt abzuleitenden, konkretisierenden Landschaftsplan nach § 7 LNatSchG NRW liegt für das Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt nicht vor.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB geändert. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend (*vgl. Kapitel 10*). Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine spezifische Kompensationsberechnung mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Rand des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteiles Borghorst. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind ebenso wenig wie geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 (2) BNatSchG betroffen. Da durch die Planung bereits vorhandenes Planungsrecht lediglich durch textliche Festsetzungen ergänzt wird und kein schützenswertes Großgrün im Geltungsbereich vorhanden ist, werden insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

9.5 FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (*DE-3810-302*) als Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie der EU (*Richtlinie 79 / 409 / EWG vom 02.04.1979 in der Fassung der Richtlinie 2009 / 147 / EG vom 30.11.2009*) und FFH-Richtlinie (*Richtlinie 92 / 43 EWG des Rates vom 21.05.1992*) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (*DE-3910-301*) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf dem Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 2.400 m (*Luftlinie*). Angesichts dieses Abstandes und der zwischen dem Änderungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und der beabsichtigten Nachsetzung von textlichen Festsetzungen ist keine Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 gegeben.

9.6 Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteiles Borghorst zwischen Münsterstiege im Südwesten, einer Wald- und einer Ackerfläche im Norden sowie der Gantenstraße im Osten. Er liegt in der naturräumlichen Haupteinheit NR-541 „Kernmünsterland“, welche dem zentralen Teil der "Westfälischen Tieflandbucht" entspricht, sowie im Landschaftsraum LR-IIIa-016 „Altenberger Höhenrücken“. In der Landschaftsinformationssammlung (*LINFOS*) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) sowie im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt (*Umwelt*) bestehen für das unmittelbare Plangebiet keine besonderen (*Schutzgebiets*-)Ausweisungen. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind demnach ebenso wenig wie geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 (2) BNatSchG betroffen.

Ein Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen des Flussgebietes „Rhein NRW“, Teileinzugsgebiet „Ijsselmeerzuflüsse“, erfolgt nicht. Ebenso wenig sind Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Durch die Planung sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das einsehbare Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten, da der Bereich nahezu vollständig bebaut ist. Kulturgüter und sonstige Sachgüter stehen nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung, weshalb insgesamt erhebliche oder nachteilige Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen nicht erwartet werden.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da lediglich textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind hierdurch nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung (*Artenschutzvorprüfung*) wird nicht erforderlich, da im Änderungsverfahren ausschließlich textliche Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu prüfen, ob gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) verstoßen wird. Demnach ist insbesondere das Töten, das Stören sowie die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten verboten. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) *BNatSchG* für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Bei dem Plangebiet / Änderungsbereich handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Wohngebiet, dessen Freiflächen als Ziergärten angelegt sind. Erhaltenswerte Bäume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als geschützt festgesetzt. Nennenswerte Grünstrukturen sind im Planbereich nicht vorhanden und werden demnach auch nicht überplant. Aufgrund der anthropogenen Prägung sowie der vorhandenen Bebauung ist das vorhandene Artenspektrum gewissen Vorbelastungen ausgesetzt, sodass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund vorhandener Störungen nicht erwartet wird. Das Vorhandensein besonders schützenswerter Arten ist ebenso nicht bekannt. Es ist zudem festzustellen, dass sich gegenüber dem Bestand nur unwesentliche Veränderungen hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten ergeben. Insofern ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht erkennbar. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 *BNatSchG* gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen sowie auch im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Es ist seitens des Bauherren / Genehmigungsinhabers insbesondere bei Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 *BNatSchG*). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt einzubinden. Die Baufeldbefreiung ist nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Bäume sind während zukünftiger Bauphasen im Einwirkungsbereich derartiger Maßnahmen durch effektive Schutzeinrichtungen (z.B. Baustellenzaun außerhalb des Traufbereiches) vor Beschädigung oder Verlust zu schützen.

Im Fall von künftigen Gebäudeabrissen ist der Artenschutz nach § 44 *BNatSchG* unmittelbar zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in die künftigen Texte aufgenommen.

9.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal (*Villa Debbert, Münsterstraße 35*) hat eine Entfernung von ca. 1.600 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ nicht berührt.

9.8 Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

9.9 Kampfmittel

Mögliche Kampfmiteleinwirkungen sind nicht bekannt, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist jedoch nicht davon auszugehen, da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet und eine nicht stadtzentral liegende Fläche 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ 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 weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 01.11.2020 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden höhere energetische Anforderungen erfüllt werden.

Insbesondere bei Neubauten ist eine weitere Senkung des Energiebedarfs bei der Anlagentechnik und eine verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Der eventuelle Neubau von Wohngebäuden wird somit nach den neuesten energetischen Standards erfolgen, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

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

10. Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da bedingt durch die bereits relativ großen überbaubaren Flächen Gebäudeerweiterungen und auch Neubauten möglich sind. Durch die vorgesehenen textlichen Festsetzungen werden diese Vorhaben / Nachverdichtungen eindeutiger geregelt. Durch die ergänzenden Festsetzungen werden Nachverdichtungen nicht verhindert, sondern konkreter geregelt. Entsprechend handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die für das Verfahren geltenden Voraussetzungen sind gegeben, da durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und zudem keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (*Natura 2000-Gebiete*) bestehen, sowie keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Demnach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB durchzuführen. Ebenso wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 1 (8) i.V.m. § 13a BauGB</i>	06.02.2020
Bekanntmachung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <i>gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) BauGB</i>	Amtsblatt-Nr. 00/2024 vom 00.00.2024
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <i>gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) BauGB</i>	00.00.2024 – 00.00.2024
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

Datum / Unterschrift

Aufgestellt:

Steinfurt, 29.11.2024

Az.: FD61 / 61-26-09 / 35-5.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -