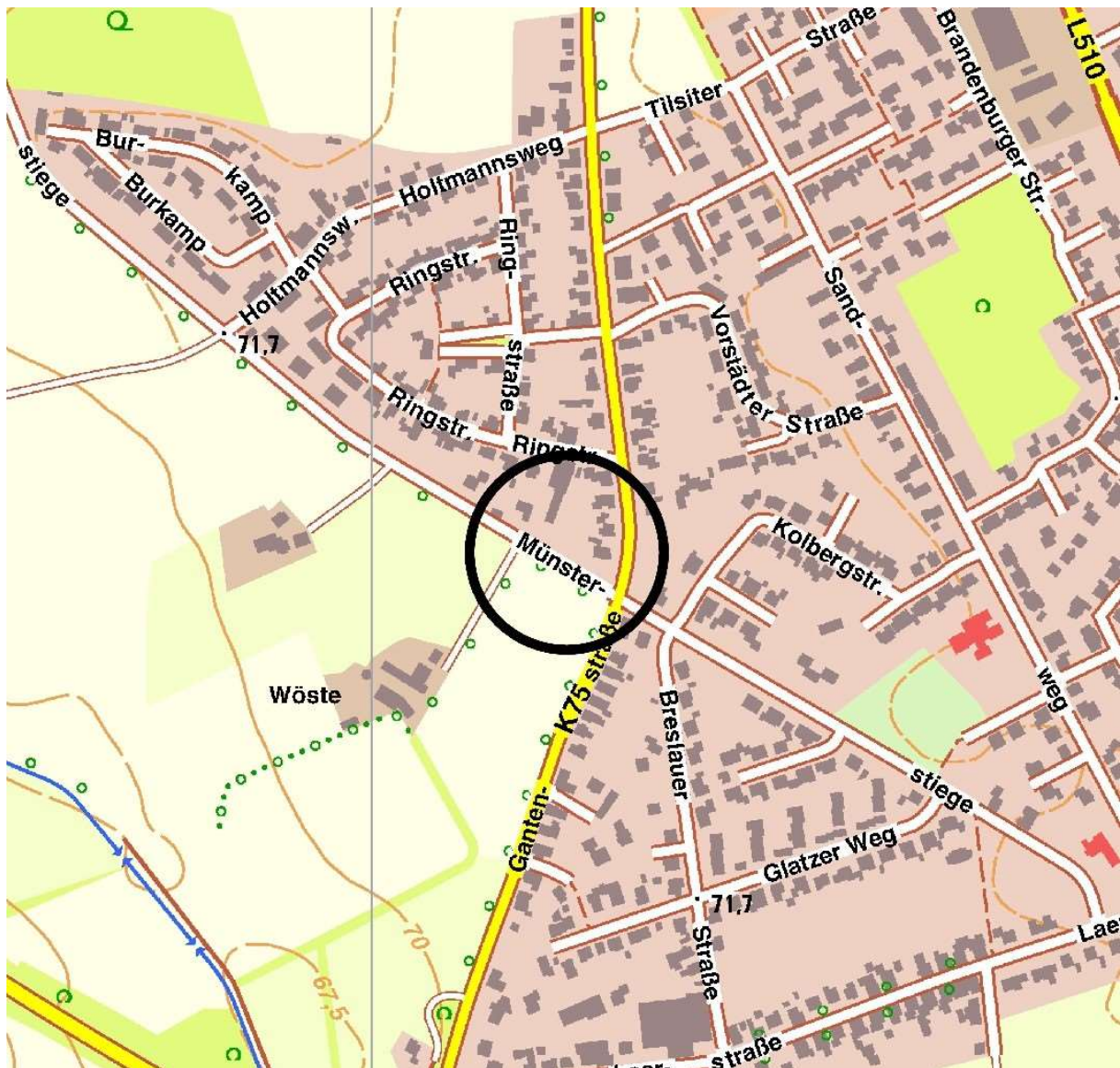


# Bebauungsplan Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“, - 6. Änderung

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

## Begründung



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



Kreisstadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

# Inhalt

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

# 1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung 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. Mit Datum vom 24.02.1972 wurde der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Borghorst gefasst. Nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster vom 02.08.1972 wurde der Bebauungsplan Nr. 35 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Borghorst am 09.11.1972 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich der jetzigen 6. Änderung liegt in der südlichen Spitze des Bebauungsplanes. In diesem Bereich wurde bisher keine Änderung durchgeführt.

Der im südwestlichen Randbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Änderungsbereich weist in seinem Umfeld eine relativ homogene Bebauung auf, die überwiegend aus Ein-, und Zweifamilienhäusern besteht.

Das Grundstück im aktuell vorliegenden Änderungsbereich ist bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) festgesetzt. Eine Änderung dieser Festsetzung erfolgt nicht.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 beschlossen, die bisher auf den insgesamt drei Flurstücken festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück Gantenstraße 158 zu verändern und im westlichen Teil des Änderungsbereiches eine zusätzliche Baufläche festzusetzen. Aus diesem Grund ist eine Änderung des gültigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll auf der bisher als nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Fläche im westlichen Grundstücksbereich eine neue, an die bestehende Umgebungsbebauung angepasste, durch Baugrenzen definierte, Baufläche neu festgesetzt werden. Diese Fläche befindet sich zwischen zwei, als bebaubare Grundstücke in der offenen Bauweise festgesetzten Grundstücke im Bereich nördlich der Münsterstiege. Hierdurch soll es ermöglicht werden, in einer Zeit der sehr knappen Bauflächen mit einer hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken eine zusätzliche Baufläche zur Errichtung eines Einfamilienhauses festzusetzen und somit eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Im Änderungsbereich sollen textliche Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen aufgenommen werden, die sich städtebaulich und architektonisch an die Umgebungsbebauung anpassen.

Die Kreisstadt Steinfurt hat ein großes städtebauliches Interesse daran, auf dieser Fläche eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung umzusetzen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.390 m<sup>2</sup>.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst die drei Flurstücke 103, 209 und 210 im Einmündungsbereich der Münsterstiege in die Gantenstraße (Gantenstraße 158), Flur 6, Gemarkung Borghorst.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionalplanung und Landesplanung**

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

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine Änderung dieser Darstellung erfolgt nicht.

## **4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen**

### **4.1 Derzeitige Nutzung**

Das Flurstück 103 an der Münsterstiege ist bislang noch nicht bebaut. Auf dem Flurstück 210 ist ein Einfamilienhaus mit den entsprechenden Nebenanlagen vorhanden (*Gantenstraße 158*). Das Flurstück 209 ist ebenfalls unbebaut. Die drei Flurstücke sollen zusammengefasst und neu aufgeteilt werden.

### **4.2 Angrenzende Nutzungen**

Westlich, nördlich und östlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohnhäuser.

Südlich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

### **4.3 Planvorgaben**

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ ist kein erhaltenswertes Hochgrün vorhanden.

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 Änderungsbereich wird künftig unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine „Wohnbaufläche“ dar und muss somit nicht geändert oder berichtigt werden.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im festgesetzten WA-Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 35, 6. Änderung, aus dem Nutzungsartenkatalog der Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) die Nutzungen und Betriebe gemäß § 4 (2) Nr. 1-3 BauNVO (*Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) allgemein zulässig sein. Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sollen ausnahmsweise zulässig sein. Die übrigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (*Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig sein, da sie mit Blick auf die Nutzungsart und die Maßstäblichkeit nicht in das dort vorhandene Umfeld passen.

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 bordellähnliche 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 Änderungsbereich wird wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (*GRZ*) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (*GFZ*) mit 0,8 nach den vorgegebenen Werten der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die durch die zusätzliche Baufläche entstehende verdichtete Bebauung fügt sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.

Im festgesetzten WA-Gebiet erfolgt die Festsetzung zur Ausführung von maximal zwei Vollgeschossen, wobei das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss. Durch die Festsetzung von Traufhöhen wird erreicht, dass das mögliche zusätzliche Gebäude sich in die Umgebung vollständig einfügt. Es werden Dachneigungen von 45° - 50° festgesetzt, die ebenfalls dem Gebäudebestand entsprechen.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem zusätzlichen Baugrundstück werden durch Baugrenzen definiert.

Im Änderungsbereich soll in Anlehnung an den Bestand maximal eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten zulässig sein.

## 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 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 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bei maximal 72,35 m über Normalhöhe Null (üNHN) liegen. Hiermit wird die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,50 m über der Fahrbahndecke der Münsterstiege (*71,85 m üNHN*) liegen.

Im Änderungsbereich sollen Dachneigungen von 45° - 50° zulässig sein. Als zulässige Dachformen werden hier Sattel- oder Pultdächer festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sollen Gebäude mit einem einzelnen Pultdach unzulässig sein. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf maximal 1,00 m betragen. Diese Festsetzung entspricht 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 im festgesetzten WA-Gebiet auf 3,30 m bis 4,00 m begrenzt. Die Firsthöhe des Gebäudes (*Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens*) darf gem. § 18 BauNVO 9,50 m nicht überschreiten.

Um die ausbaufähigen Dachgeschosse sinnvoll nutzen zu können, soll auch die Errichtung von Dachgauben bzw. Quergiebeln ermöglicht werden. Dachgauben und Quergiebel dürfen im festgesetzten WA-Gebiet einen Abstand von 1,50 m zum Giebelmauerwerk nicht unterschreiten und eine Gesamtlänge von 50 % der Traufe nicht überschreiten. Für Dacheinschnitte gelten die zuvor genannten Regelungen.

Dachgauben und Quergiebel in der zweiten Dachebene sollen aus gestalterischen Gründen im gesamten Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

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

## **5.5 Grünflächen und Anpflanzungen**

Öffentliche Grünflächen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen auf den Grundstücken naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Die Bepflanzung, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden muss, ist durch entsprechende Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist aus Klimaschutzgründen unzulässig.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Flurstückes 210 erfolgt unverändert über die vorhandene Zufahrt von der Gantenstraße aus. Das neu entstehende Baugrundstück aus den Flurstücken 103, 209 tlw., und 210 tlw. wird künftig von der Münsterstiege aus erschlossen. Die Münsterstiege ist nicht endausgebaut und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Sie ist somit als Wirtschaftsweg zu betrachten. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot wird grundsätzlich übernommen. In der 6. Änderung wird die in der Örtlichkeit vorhandene und genehmigte Zufahrt zum Flurstück 210 über das Flurstück 209 und eine künftige Zufahrt zum neuen Baugrundstück gesondert festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem jeweiligen Grundstück bereit zu stellen. Die erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Pkw liegen somit vor.

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

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Entwässerung**

In der Gantenstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Hieran ist das Gebäude Gantenstraße 158 angeschlossen. Die geplante Bebauung auf dem neu entstehenden Grundstück an der Münsterstiege ist nach Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Münsterstiege anzuschließen. Das gilt in diesem Einzelfall auch für die Regenwasserbeseitigung.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Der Anschluss muss von der Gantenstraße aus erfolgen, da in der Münsterstiege keine Wasserleitung verlegt ist.

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 und kann von der Münsterstiege aus erfolgen.



Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Da in der Gantenstraße eine entsprechende Leitung vorhanden ist, ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz für die möglichen neugeplanten Gebäude über einen entsprechend langen Hausanschluss möglich.

Andernfalls ist das Heizen des geplanten Gebäudes über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. (*empfohlen*) bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich bzw. sicherzustellen.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter und ist ebenfalls über die vorhandenen Leitungen in der Gantenstraße möglich.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich vorhanden und werden den künftigen Gegebenheiten angepasst.

## **8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen**

Kindergärten und (*fast*) alle Schulformen sowie Spiel- und Sportplätze sind im Stadtteil Borghorst bedarfsgerecht vorhanden.

In ca. 340 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung befindet sich am Sandweg der Kindergarten St. Martin. Ein weiterer Kindergarten (*Kita Zauberwelt*) ist in ca. 500 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung an der Gantenstraße vorhanden.

Die Heinrich-Neuy-Schule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 1.300 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. 2.800 m (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordöstlich des Änderungsbereiches in ca. 2.450 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 2.350 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 2.450 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. 180 m (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich befindet sich in nördlicher Richtung an der Ringstraße ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*nordöstliche Richtung, ca. 1.700 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Bolzplatz mit einem größeren Spielplatz befindet sich in ca. 300 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung an der Münsterstiege.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 1.850 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ grenzt im Osten an die Gantenstraße (K 75) an. Die Kreisstadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Münsterstiege als „Anliegerstraße“ eingestuft. Die Münsterstiege liegt in großen Teilen ihres Verlaufes im Außenbereich und ist als Wirtschaftsweg (*einfache Schwarzdecke*) ohne Rad- und Gehwege ausgebaut. Der gesamte Verlauf der Münsterstiege ist mit Tempo 30 ausgeschildert.

Das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, hat die Verkehrssituation auf der Gantenstraße im Bereich der Einmündung der Tilsiter Straße in die Gantenstraße (*Bebauungsplan Nr. 34d*) untersucht und festgestellt, dass entlang der Gebäudefront zur Gantenstraße die maximale Lärmbelastung bei 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts liegt. Diese Werte können auch hier, vermutlich sogar etwas niedriger, angesetzt werden. Aus der Empfehlung des Gutachters im dortigen Bereich kann abgeleitet werden, dass die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume zur Gantenstraße und in den seitlichen Gebäudefronten mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung (*z.B. schallgedämmte Lüftungen*) auszustatten sind. Dieses betrifft eventuelle Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude Gantenstraße 158, nicht den geplanten Neubau. Dieser hält einen Abstand von ca. 45 m zur Gantenstraße ein.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der geplanten Nutzung im Änderungsbereich, sowie der zu erwartende Durchgangsverkehr, wird letztendlich zu keinen unzumutbaren, die gesunden Wohnverhältnisse gefährdenden, Belastungen führen.

Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich liegt zwar in der Randlage der Wohnbebauung im Übergang zum landwirtschaftlichen Bereich, jedoch sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit intensiver Tierhaltung im Abstand von weniger als ca. 1.200 m zum Änderungsbereich vorhanden.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 1.350 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 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 Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

## **9.2 Flächen mit Bodenbelastungen**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ ist im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt nicht als Fläche 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 Änderungsbereich handelt es sich in Teilen (*Flurstücke 103 und 209*) um eine bisher nicht bebaute oder anderweitig versiegelte Fläche. Es ist ein Einzelgrundstück, welches innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplangebietes und innerhalb eines zusammenhängend bebauten innerstädtischen Bereiches liegt. Die bisher nicht bebaute Fläche im Änderungsbereich ist als Baulücke zu bewerten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig in Anlehnung an die benachbarten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 und eine Geschossflächenzahl mit einem Wert von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der BauNVO und übernehmen die Werte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

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. 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.

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

Durch einen Hinweis im Änderungsplan wird deutlich gemacht, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nach § 39 und § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01.10. 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 2.800 m. Angesichts dieses Abstandes und der zwischen dem Änderungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ausgegangen.

## **9.6 Umweltverträglichkeit**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ erfolgt zwar ein geringer 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 Änderungsbereich kleiner als

20.000 m<sup>2</sup> 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 fand am 22.10.2021 eine örtliche Begehung des Gebietes durch den Gutachter statt, in der nach möglichen Habitatsbestandteilen der planungsrelevanten Arten gesucht wurde. Dabei wurde festgestellt, dass es aufgrund der vorhandenen Nutzungssituationen als überwiegender Trittrasen mit Einfassungen zum großen Teil aus Kirschlorbeer im Änderungsbereich nur wenige Strukturen mit Habitatsqualitäten gibt, während das gesamte Untersuchungsgebiet ein breites Spektrum bietet.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist fast ausschließlich geprägt durch Wohngebäude unterschiedlichen Alters, die vereinzelt durchaus Hohlräume, Spalten und Fugen an der Außenhaut aufweisen können. Diese könnten von gebäudebewohnenden Fledermäusen, aber auch von Nischenbrütern genutzt werden. Bei den neueren Gebäuden oder sanierten Gebäuden im Umfeld sind solche Merkmale nicht vorhanden. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind vergleichsweise mäßige Quartierspotenziale für planungsrelevante Arten im Bereich der Gebäude zu erwarten.

Der Gutachter stellt fest, dass unter Berücksichtigung der Ausstattung des Planänderungsbereiches mit entsprechenden Lebensraumstrukturen auf der einen Seite und den dort u. U. vorkommenden Fledermaus- und planungsrelevanten Vogelarten auf der anderen Seite bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind. Hierdurch wird eine Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß den Vorgaben des § 44 (1), Nrn. 1 – 3 BNatSchG verhindert.

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

Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

Die erzielten Ergebnisse machen eine weitergehende Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 03. Februar 2022, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, wird Anlage und Bestandteil der Bebauungsplanänderung und der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

## 9.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Auch im näheren und weiteren Umfeld des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Somit ist durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ 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 bei dem Grundstück um eine abseits des Ortszentrums liegende Fläche handelt, auf der keine Kriegsschäden oder -schäden bekannt sind. 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 6. 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 Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 01.01.2022 das neue Gebäudeenergiegesetz (*GEG*) in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs bei der Anlagentechnik und eine verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Die Errichtung der vorgesehenen Gebäude erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Grundsätzlich wird angeregt, vollständig auf fossile Energien zu verzichten.

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

## **10. Verfahren**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und erfüllt somit die Anforderungen des § 13a (1) BauGB. Entsprechend wird das beschleunigte Verfahren (*ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung*) angewandt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das unter Punkt 1 beschriebene Vorhaben hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 27.08.2020 beschlossen, das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ durchzuführen.

Ebenfalls in der Sitzung am 27.08.2020 hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

## **Datum / Unterschrift**

### Aufgestellt:

Steinfurt, 23. Mai 2022

Az.: FD61 / 61-26-09 / 35-6.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

### Anlage:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, vom 03.02.2022