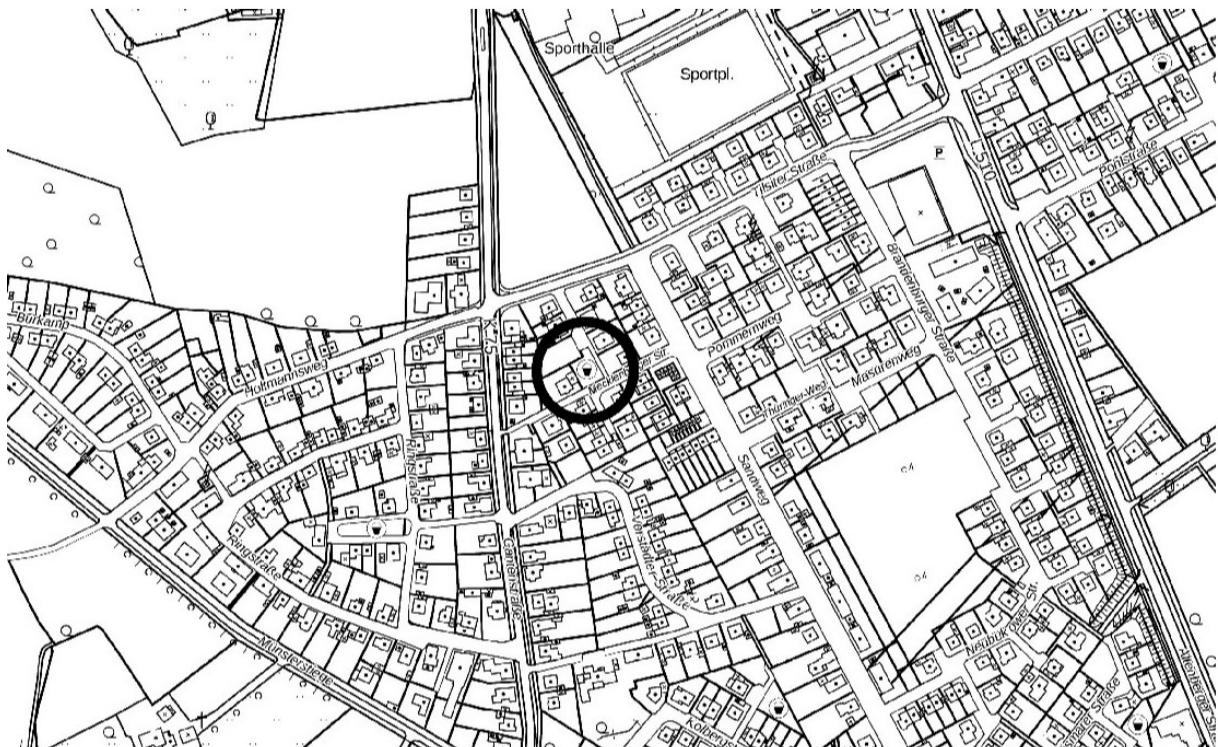


# Bebauungsplan Nr. 37a „Sandweg – nördlich Schwarzer Weg“, 12. Änderung

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

## Begründung



Kreisstadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplanung und Landesplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
<b>4.</b>	<b>Bestandssituation und angrenzende Nutzungen</b>	<b>3</b>
4.1	Derzeitige Nutzung	3
4.2	Angrenzende Nutzungen	3
4.3	Planvorgaben	3
<b>5.</b>	<b>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.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
7.1	Entwässerung	7
7.2	Wasserversorgung	7
7.3	Strom- und Gasversorgung, Telefon	7
<b>8.</b>	<b>Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>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	10
9.5	FFH-Verträglichkeit	11
9.6	Umweltverträglichkeit	11
9.7	Denkmalschutz	13
9.8	Bodenordnung	13
9.9	Kampfmittel	13
9.10	Klimaschutz	14
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>14</b>
<b>Datum / Unterschrift</b>		<b>15</b>
<b>Anlagen</b>		<b>155</b>

# 1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg - nördlich Schwarzer Weg“ im Steinfurter Stadtteil Borghorst wurde am 18.05.1972 vom Rat der damaligen Stadt Borghorst der Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit Datum vom 18.11.1974 wurde der Bebauungsplan Nr. 37a rechtsverbindlich. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden insgesamt 11. Änderungsverfahren angestoßen. Der Geltungsbereich der jetzigen 12. Änderung liegt im Bereich der 11. Änderung, die am 15.11.2012 rechtsverbindlich wurde.

Der im südlichen Bereich des Stadtteiles Borghorst liegende Änderungsbereich weist in seinem Umfeld eine recht homogene Bebauung auf, die fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Gewerblich genutzte Gebäude gibt es im Umfeld des Änderungsbereiches nicht.

Das Grundstück im aktuell vorliegenden Änderungsbereich ist bisher als „öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 25.10.2016 beschlossen, im Stadtgebiet von Borghorst mehrere Spielplatzflächen aufzugeben. Um diese Flächen künftig als Wohnbauflächen nutzen zu können, ist in fast allen Fällen eine Änderung des jeweils gültigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit diesem Verfahren soll die Änderung der festgesetzten Spielplatzfläche mit einer Größe von 481 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 836 in der Flur 7, Gemarkung Borghorst, in eine Wohnbaufläche durchgeführt werden.

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a sollen auf der bisher als Spielplatz festgesetzten 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 zumindest eine weitere Fläche als Baugrundstück zur Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten anbieten zu können. Im Änderungsbereich sollen die textlichen Festsetzungen aus der 11. Änderung unverändert übernommen werden. Somit passt sich das künftige Gebäude im Änderungsbereich städtebaulich und architektonisch an die Umgebungsbebauung an.

Die Kreisstadt Steinfurt hat ein großes städtebauliches Interesse daran, nicht mehr benötigte Spielplatzflächen in Bauland umzuwandeln und der bauwilligen Bevölkerung anzubieten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 481 m<sup>2</sup>.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 12. Änderung umfasst das Grundstück Mecklenburger Straße 6, Flur 7, Flurstück 836, 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 Stadt Steinfurt ist der Änderungsbereich als „Grünfläche / Spielplatz“ dargestellt. Der Änderungsbereich soll künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Deshalb ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2), S. 1 BauGB zu gewährleisten.

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

### **4.1 Derzeitige Nutzung**

Das Grundstück ist in der Vorbereitung zur Anlegung des Spielplatzes bereits mit Rasen eingesät worden und mit einem Stabgitterzaun eingefriedet.

### **4.2 Angrenzende Nutzungen**

Der Änderungsbereich ist allseitig, mit Ausnahme eines freien Grundstückes, mit Wohnhäusern umgeben.

### **4.3 Planvorgaben**

Im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ 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 als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine „öffentliche Grünfläche / Spielplatz“ dar und muss somit berichtigt werden.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im festgesetzten WA-Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 37a, -12. Änderung, 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 Änderungsbereich 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, da sie sich städtebaulich dort nicht einfügen.

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 Änderungsbereich 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 von maximal zwei Vollgeschossen im festgesetzten WA-Gebiet. Durch die Festsetzung von Traufhöhen wird die maximal zulässige zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Im Änderungsbereich werden durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Änderungsbereich soll ein freistehendes Einzelhaus mit maximal 2 Wohn- / Nutzungseinheiten zulässig sein.

## 5.4 gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) Nr. 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (*BauO NRW*) 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 max. 0,50 m über der Oberkante der vorhandenen, fertigen Fahrbahnachse der endausgebauten angrenzenden Verkehrsfläche (*Mecklenburger Straße*) liegen. Der jeweilige Bezugspunkt ist in den textlichen Festsetzungen genauer definiert.

Im Änderungsbereich sollen Dachneigungen von 40° - 48° zulässig sein. Als zulässige Dachformen werden hier ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht 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 im festgesetzten WA-Gebiet 10,00 m nicht überschreiten.

Um das ausgebaute Dachgeschoss sinnvoll nutzen zu können, soll auch die Errichtung von Dachgauben ermöglicht werden. Dachgauben in der zweiten Dachebene sollen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom jeweiligen Giebelmauerwerk einhalten.

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. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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 / Sträucher / Stauden adäquat zu ersetzen. Das Anlegen von Steingärten wird aus ökologischen und klimatischen Gründen untersagt.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bereits endausgebaute Mecklenburger Straße, ausgehend vom Sandweg aus östlicher Richtung. In westlicher Richtung zur Gantenstraße ist ein Fuß- und Radweg vorhanden.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem 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 erfolgt. Die 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 Mecklenburger Straße und im Stichweg der Tilsiter Straße sind jeweils Mischwasserkanäle vorhanden. Die geplante Bebauung ist wahlweise an eine der beiden vorhandenen Kanalisationen anzuschließen. Ein offenes Gewässer oder ein Regenwasserkanal zum Anschluss der Oberflächenentwässerung ist nicht vorhanden.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser ( $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ ) 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.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Da im Umfeld des Änderungsbereiches entsprechende Leitungen vorhanden sind, ist eine Anschlussmöglichkeit an



das Gasnetz für das neu geplante Gebäude gegeben. Andernfalls ist das Heizen des geplanten Gebäudes 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 Änderungsbereich 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. 420 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung befindet sich am Sandweg der Kindergarten St. Martin. Ein weiterer Kindergarten ist in ca. 230 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung an der Gantenstraße geplant.

Die Heinrich-Neuy-Schule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 1.000 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. 2.500 m (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordöstlich des Änderungsbereiches in ca. 2.100 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 2.000 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 2.150 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. 160 m (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich befindet sich in östlicher Richtung am Thüringer Weg ein öffentlicher Kinderspielplatz. Ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich in südwestlicher Richtung an der Ringstraße.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*nordöstliche Richtung, ca. 1.400 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 450 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung an der Münsterstiege.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 1.500 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ grenzt nicht an klassifizierte Straßen an. Die Kreisstadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Mecklenburger Straße als „Verkehrsberuhigten Bereich“ eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung ist die Straße auch ausgebaut.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten (*ausschließlich Sackgassen*) und aus der geplanten Nutzung im Änderungsbereich wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Auf Grund der innerstädtischen Lage ist ein ausreichender Abstand von mehr als 700 m gegeben. Größere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung haben einen Abstand von mindestens 2.300 m zum Änderungsbereich und befinden sich in nordöstlicher Richtung.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 1.030 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ 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 um eine bisher zwar nicht bebaute oder versiegelte Fläche, jedoch um ein Einzelgrundstück, welches innerhalb eines zusammenhängend bebauten innerstädtischen Bereiches liegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig in Anlehnung an die benachbarten Grundstücke festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit dem Wert von 0,4 heute üblichen Wert 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. 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 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 Änderungsplan 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 der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 2.400 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a ausgegangen.

## **9.6 Umweltverträglichkeit**

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ 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 wurde am 21.02.2020 eine örtliche Begehung durchgeführt, in der nach möglichen Habitatsbestandteilen der planungsrelevanten Arten gesucht wurde. Bei der Ortsbegehung wurden die vorhandenen Bäume im Untersuchungsgebiet auf das Vorhandensein von Höhlungen, Nisthilfen, Nester und Horste planungsrelevanter Arten – soweit möglich – begutachtet.

Auf der Änderungsfläche sind keinerlei Strukturen in Form von Säumen, Gehölzen oder anderen wichtigen Landschaftselementen vorhanden. Es handelt sich um eine noch nicht angelegte Spielplatzfläche, die bisher nur mit Rasen eingesät und mit einem Stabgitterzaun eingefriedet ist. Auch das gesamte Untersuchungsgebiet bietet nur ein geringes Spektrum an Habitatstrukturen und -qualitäten.

Im direkten Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich lediglich zwei alte Eichen, die allerdings auch keine Höhlungen, Mulmstellen oder Nester beinhalten. Auch die meisten Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten auf Grund ihres Alters kein besonderes Quartierspotenzial bzw. finden sich keine faunistisch relevanten Strukturen. Lediglich einige wenige ältere Gebäude bieten sich durch Hohlräume, Spalten und Fugen für gebäudebewohnende Fledermäuse oder Nischenbrüter an.

Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet wurde durch den Gutachter anhand der Lebensraumsansprüche, Verbreitungsmuster und Verhaltensweisen, der regionalen Verbreitung sowie der Untersuchungsgebietsausstattung unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Lärm, Licht, optische Störungen v.a. durch Menschen, Prädation und Störung v.a. durch Hunde und Katzen, Entsorgung von Gartenabfällen, Mahd etc.) abgeschätzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Vorkommen der verschiedenen Fledermausarten ausgeschlossen werden kann. Auch als regelmäßiges Jagdgebiet oder für Transferflüge hat die Fläche keine Bedeutung.

Ebenso ist der Fischotter auszuschließen, da keine großen Gewässersysteme vorhanden sind.

Auf Grund der Beschaffenheit des Änderungsbereiches kann auch das Vorkommen der verschiedenen Vogelarten ausgeschlossen werden.

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

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Umsetzung der vorgesehenen Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen. Eine Bauzeitenregelung z. B. wird nicht empfohlen, da der Änderungsbereich und das direkte Umfeld keine Vogelbruten vermuten lassen.

Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

Die erzielten Ergebnisse machen eine weitergehende Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 25.03.2020, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, wird Anlage und Bestandteil der Bebauungsplanänderung und der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

## **9.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ 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. 1.630 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ 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 (*früher: Ackerfläche; heute: nicht angelegter Spielplatz*) 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ 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 des vorgesehenen Wohngebäudes 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

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ 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 17.05.2018 beschlossen, das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Sandweg / nördlich Schwarzer Weg“ durchzuführen.

## **Datum / Unterschrift**

### Aufgestellt:

Steinfurt, 21. Dezember 2020

Az.: FD61 / 61-26-09 / 37a-12.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

### Anlagen:

- Artenschutzvorprüfung, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru), Münster, vom 25.03.2020
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes