

Kreisstadt Steinfurt

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c „Wilmsberger Hof“ der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

1. Änderungsanlass

Für den Bereich der geplanten Änderung wurde am 09.07.2003 der Bebauungsplan Nr. 37c „Wilmsberger Hof“ im Rat der Kreisstadt Steinfurt als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 11.09.2003 im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 2003 war im südöstlichen Bereich eine Fläche festgesetzt, die auf Grund der angrenzenden Getränkehandlung Altenberger Straße 198 aus Immissionsschutzgründen von der Bebauung bis zur Aussiedlung oder Aufgabe des Betriebes freizuhalten war. Entsprechend dieser Festsetzung konnten ca. 17 Grundstücke nicht der Bebauung zugeführt werden.

Nachdem durch den Betreiber der Getränkehandlung das für den Ausschluss der Bebauung dieser Grundstücke verantwortliche veraltete Kühlaggregat eines firmeneigenen Kühlanhängers veräußert wurde, erfolgte im Jahre 2006 eine erneute Begutachtung des Betriebes und der Abläufe auf dem Betriebsgrundstück. Die das ursprüngliche Gutachten ergänzende Stellungnahme des Gutachters kam zu dem Ergebnis, dass entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1023 tlw., 1026, 1027 und 1116 tlw. in der Flur 50, Gemarkung Borghorst, eine 70 m lange und 2,00 m hohe Wand mit einer flächenbezogenen Masse von $> 10 \text{ kg / m}^2$ zu errichten ist und die Flurstücke 1026 und 1027 auf Grund von nach wie vor überschrittenen Immissionswerten auch weiterhin nicht bebaubar sind.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die bestehende Bebauungssperre für ca. 15 Grundstücke aufgehoben. Lediglich die zwei zuvor genannten Flurstücke waren auch weiterhin von der Bebauung ausgenommen. Die 1. Änderung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt am 06.04.2006 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Baugebiet inkl. der 1. Änderung eine maximal zulässige zweigeschossige Bauweise mit Dachneigungen von 35° bis 48° bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest,

wobei das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss.

Zwischenzeitlich wurde die Getränkehandlung aufgegeben. Die Räume werden heute durch einen Betrieb genutzt, der dort Material einlagert. Laut Auskunft des Eigentümers und Vermieters, der auch dort wohnt, findet hier lediglich unregelmäßig ein Betriebsverkehr mit Pkw oder maximal einem sog. Sprinter an einzelnen Tagen in der Woche und auch nur zur Tagzeit zwischen 7:00 Uhr und 17:00 Uhr statt. Der Betrieb ist somit als nicht störend zu bewerten.

Somit ist vorgesehen, nicht nur die „Bebauungssperre“ aufzuheben, sondern auch die festgesetzte Lärmschutzwand zu löschen. Die Errichtung dieser Wand ist nach der Aufgabe der Nutzung als Getränkehandlung nicht mehr erforderlich. Eine erneute gutachterliche Betrachtung muss nicht mehr erfolgen.

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren lediglich um die Aufhebung des „Bauverbotes“ auf den zuvor genannten zwei Flurstücken und um die Löschung der festgesetzten Lärmschutzwand auf den vier Parzellen im Änderungsbereich handelt, ansonsten jedoch keinerlei Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c „Wilmsberger Hof“ in seiner Sitzung am 18.07.2013 beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung betrifft die Flurstücke 1023, 1026, 1027 und 1116, Flur 50, Gemarkung Borghorst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Darstellung im Regionalplan

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

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinfurt ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Auf der südlich angrenzenden Fläche ist eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben

Im Änderungsbereich sind zur Zeit zwei der vier Grundstücke bebaut. Die Flurstücke 1026 und 1027 sind entsprechend des bisher gültigen Bauverbotes noch unbebaut.

Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme des südöstlich angrenzenden Bereiches von Wohngebäuden umgeben. Südöstlich an den Änderungsbereich grenzen die Betriebsgebäude der ehemaligen Getränkehandlung Altenberger Straße 198 an. Nordöstlich verläuft in einem Abstand von ca. 45 m – 50 m zum Änderungsbereich die Altenberger Straße (L 510). Der Immissionsschutz wurde im Aufstellungsverfahren zum Hauptplan begutachtet. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Im Änderungsbereich ist in der nordöstlichen Spitze auf dem Flurstück 1023 eine Kastanie vorhanden. Dieser Baum ist bereits im Hauptplan mit einem Erhaltungsgebot belegt. Diese Festsetzung wird ebenfalls in den Änderungsplan übernommen.

Besondere naturräumliche Gegebenheiten und besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Änderungsbereich 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 Planung berührt.

Die Erschließung erfolgt ausgehend vom Sandweg über die Wismarer Straße.

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO wird beibehalten.

5.2 Bauweise

Die Festsetzung „Offene Bauweise“ gem. § 22 (1) BauNVO wird beibehalten. Ebenfalls soll festgesetzt werden, das im Änderungsbereich nur Einzelhäuser möglich sind. Im Änderungsbereich sollen entsprechend den Regelungen im Hauptplan und in der 1. Änderung bei ausschließlich möglichen Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sein. Alle Festsetzungen, also auch die Beschränkung der Wohneinheiten werden mit gleich lautendem Wortlaut aus dem Hauptplan übernommen, um hier eine städtebaulich einheitliche Regelung zu erreichen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) werden mit den Werten von 0,4 bzw. 0,8 aus dem bisher rechtsverbindlichen Plan übernommen. Ebenfalls sollen, wie bisher, maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt werden. Durch eine textliche Festsetzung wird die zulässige Traufhöhe auf 3,30 m bis 4,00 m begrenzt. Dadurch wird bestimmt, dass das mögliche zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss liegen darf. Die zulässige Dachneigung wird auf 35° - 48° begrenzt. Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m betragen. Auch hierbei handelt es sich um eine Übernahme der Festsetzungen aus dem Hauptplan und der 1. Änderung.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt ausgehend vom Sandweg über die Wismarer Straße und bleibt damit unverändert. Bei der Wismarer Straße handelt es sich um eine Sackgasse.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch nahegelegene Bushaltestellen an der Altenberger Straße (L 510) gewährleistet.

Der Bahnhof Borghorst ist ca. 1.500m (Luftlinie) entfernt.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf den Grundstücken bereitzustellen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

In der Wismarer Straße ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden, an die die künftigen Grundstücke bereits angeschlossen sind.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser wird gem. DVGW-Arbeitsblatt durch die Gemeinde sichergestellt und kann dem zentralen Trinkwassernetz entnommen werden.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom ist bereits von der RWE Net AG oder ggfls. einem anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung ist bereits durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Für die Telekommunikationsanlagen ist die Deutsche Telekom AG zuständig. Ein entsprechendes Leitungsnetz ist ebenfalls bereits vorhanden.

8. Immissionsschutz

In Verbindung mit dem Hauptplan wurde im Januar 2003 eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass ca. 17 Grundstücke aus Immissionsschutzgründen nicht bebaubar waren. Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, konnte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Zahl der nicht bebaubaren Flächen auf zwei Grundstücke reduziert werden. Die damalige Getränkehandlung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Die noch nicht errichtete Lärmschutzwand ist auf Grund der aufgegebenen Nutzung als Getränkehandlung mit entsprechenden Ladeverkehren im Freibereich nicht mehr erforderlich. Die Räume werden heute durch einen Betrieb genutzt, der dort Material einlagert. Laut Auskunft des Eigentümers und Vermieters, der auch vor Ort wohnt, findet hier lediglich unregelmäßig ein Betriebsverkehr üblicherweise mit einem Pkw oder ausnahmsweise einmal mit einem sog. Sprinter an einzelnen Tagen in der Woche und auch nur zur Tagzeit zwischen 7:00 Uhr und 17:00 Uhr statt. Der Betrieb ist somit als nicht störend zu bewerten. Eine erneute gutachterliche Betrachtung ist nicht erforderlich. Die jetzt anstehende Änderung des Bebauungsplanes kann somit ohne eine erneute Begutachtung erfolgen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine Überschreitung der zulässigen Lärmpegel eintritt. Somit sind auf den künftigen Bauflächen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Weitere Belange des Immissionsschutzes werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt noch verändert.

9. Flächen mit Bodenbelastungen

Ein Altlastenverdacht besteht für den 3. Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

10. Schutz von Natur und Landschaft

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Baurechtsveränderungen vorgenommen, die über die Festsetzungen des ursprünglichen Hauptplanes hinaus gehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits im Hauptplan für das gesamte Plangebiet ermittelt. Ohne die „Bebauungssperre“ der 1. Änderung könnte der Änderungsbereich auch nach den Maßgaben des § 34 BauGB als nicht verplanter Innenbereich bebaut werden. Da also grundsätzlich bereits Baurechte bestehen, die Baurechte gegenüber den rechtsverbindlich überplanten angrenzenden Flächen auch nicht verändert werden und der Änderungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebietes liegt, werden gem. § 1a (3), Satz 5, Baugesetzbuch (BauGB) keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das bestehende und erhaltenswerte Hochgrün wird mit einem Erhaltungsgebot belegt.

11. Umweltbericht

Die Bauflächen liegen am südlichen Rand des Siedlungsbereiches im Stadtteil Borghorst. In ca. 45 bis 50 m Entfernung in östlicher Richtung verläuft die Altenberger Straße (L 510). Ausgelöst durch den Straßenverkehr wirken Lärm- und Staubimmissionen auf die Grundstücke ein. Die Lärmbelastungen wurden im Rahmen der Erstellung des Hauptplanes ermittelt. Eine Auswirkung des Verkehrslärms auf die Wohngrundstücke liegt nicht vor. Lärmbelastungen, die über den zulässigen Grenzwerten liegen, sind demzufolge trotz des relativ geringen Abstandes zur Straße nicht zu erwarten. Auf die gewerblichen Lärmbelastungen wurde zuvor unter den Ziffern 1 und 8 bereits eingegangen. Da hier bereits Baurechte bestehen, sind keine unmittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erwarten. Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Änderungsplan wird der Charakter des Gesamtgebietes erhalten.

12. FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der EU-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie (*Richtlinie 92 / 43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992*) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 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 Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37c „Wilmsberger Hof“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 3.150 m. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c kann daher nicht ausgegangen werden.

13. Umweltverträglichkeit

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c „Wilmsberger Hof“ erfolgt zwar ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch auf Grund der bereits im Zuge der Aufstellung des Hauptplanes berücksichtigt wurde. Die künftig möglichen Bebauungen auf den beiden Flurstücken 1026 und 1027 wären ohne die Getränkehandlung bereits im gleichen Umfang möglich gewesen. Es hätte weder eine „Bebauungssperre“, noch die Festsetzung einer Lärmschutzwand gegeben. Nach den gesetzlichen Regelungen (§ 1a (3), Satz 5 BauGB) werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u.a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorhandene Verbot verstoßen wird.

Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach der Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen. In Steinfurt sind sowohl Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie als auch Arten nach der Vogelschutzrichtlinie anzutreffen. Vorrangig handelt es sich jedoch um 13 verschiedene Fledermausarten. Diese sind: Großes Mausohr, Becksteinfledermaus, Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Teichfledermaus, Braunes Langohr, Mopsfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus. Die im BNatSchG angesprochenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für die vorgenannten Fledermausarten Waldgebiete sowie Alt- und Tothölzer. Lediglich im nordöstlichen Grenzbereich befindet sich eine Kastanie, die mit einem Erhaltungsgebot belegt wird. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die allseitig von Bebauung umschlossen ist und somit durch ein hohes Störpotential für Individuen geprägt ist.

Von einer Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten wird nicht ausgegangen. Die noch vorhandene Freifläche kann allenfalls als Jagdrevier für einzelne Individuen dienen, ist jedoch auf Grund ihrer Größe kaum dafür geeignet.

Fließ- und Stillgewässer sind im Änderungsbereich bzw. daran angrenzend nicht vorhanden.

Nach einer Inaugenscheinnahme des Änderungsbereiches wird davon ausgegangen, dass eine Kartierung des Änderungsbereiches weder für die verschiedenen Fledermausarten, noch für Vögel (z.B. *Nachtigall* oder *Gartenrotschwanz*), Reptilien (z.B. *Zauneidechse*), Libellen und Schmetterlinge erforderlich wird.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass durch die Planung eine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (*Fortpflanzungs- und Ruhestätten*) der in Steinfurt vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach der Vogelschutzrichtlinie nicht vorbereitet wird. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

14. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c „Wilmsberger Hof“ sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Auch in der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c „Wilmsberger Hof“ ist somit eine Beeinträchtigung von Boden- und Baudenkmalern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

In den Bebauungsplanänderungsentwurf wurde dennoch ein Hinweis auf eventuell mögliche kulturhistorische Bodenfunde oder Bodendenkmäler aufgenommen.

14. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke sind bereits vermessen und erschlossen.

15. Verfahren

Wie in den vorherigen Kapiteln dargelegt wurde, werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37c „Wilmsberger Hof“ die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Gemäß § 13 (3) BauGB ist ein Umweltbericht nicht zwingend erforderlich.

Aufgestellt:

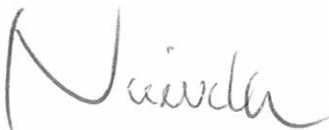
Steinfurt, 26. November 2013

Az.: FD61 / 61-26-09 / 37c - 3.Ä. Bo / wer

Kreisstadt Steinfurt

Der Bürgermeister

In Vertretung

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Niewerth', written in a cursive style.

(Niewerth)

-Technischer Beigeordneter-