

Kreisstadt Steinfurt



Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnereistraße“, der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Inhalt

1.	Planungsanlass	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen	4
3.1	Darstellung im Regionalplan	4
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4.	Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben	4
4.1	Derzeitige Nutzungen	4
4.2	Angrenzende Nutzungen	5
4.3	Planungsvorgaben	5
5.	Planfestsetzungen im Änderungsbereich	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung	7
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	7
6.	Verkehrliche Erschließung	7
6.1	Individualverkehr	7
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
7.	Ver- und Entsorgung	8
7.1	Entwässerung	8
7.2	Wasserversorgung	8
7.3	Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation	8

8.	Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen	9
9.	Immissionsschutz	9
10.	Flächen mit Bodenbelastungen	10
11.	Bodenschutz	10
12.	Kampfmittel	11
13.	Klimaschutz	11
14.	Schutz von Natur und Landschaft	12
15.	FFH-Verträglichkeit	12
16.	Umweltverträglichkeit	12
17.	Denkmalschutz	13
18.	Bodenordnung	14
19.	Verfahren	14
	Datum / Unterschrift	14
	Anlagen	14

1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnereistraße“ wurden im Jahr 2003 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes geschaffen. Mit Datum vom 15.05.2003 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Änderungsbereich ist im nordwestlichen Grenzbereich mit dem alten Wohnhaus Altenberger Straße 5 und im Süden mit einem Lebensmittelmarkt (Lidl-Discount) bebaut. Er liegt im südlichen Innenstadtbereich des Stadtteiles Borghorst. Im Umfeld des Änderungsbereiches ist eine heterogene Bebauung vorzufinden, überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie gewerblich genutzten Gebäuden, aber im Südwesten auch aus Wohnbebauung bestehend. Das alte Wohnhaus Altenberger Straße 5 und das kleine Geschäftshaus Altenberger Straße 3 (*Fahrschule*), welches außerhalb des Änderungsbereiches liegt, sollen abgebrochen werden. Die so entstehende Freifläche soll künftig als Parkplatz für den vergrößerten Lidl-Markt umgenutzt werden.

Im Rahmen der bundesweiten Modernisierungsmaßnahmen in den verschiedenen Supermärkten und Discountern ist auch beabsichtigt, den Lidl-Standort in Borghorst baulich zu erweitern und zu modernisieren. Insbesondere soll hier durch niedrigere Regale eine kundenfreundlichere Inneneinrichtung für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Durch die niedrigeren Regale soll die Grifffhöhe für die angebotenen Waren reduziert und somit für diese Personengruppe leichter erreichbar werden. Eine Aufweitung des Warensortimentes und eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sind nicht vorgesehen.

Der Lidl-Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Borghorst.

Um der zuvor beschriebenen Situation gerecht zu werden, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 „Spinnereistraße“ geändert werden. Der vorhandene Baukörper wird bis auf einen Abstand von ca. 10,50 m in Richtung Altenberger Straße verlängert. Hierfür wird lediglich die Verschiebung der südwestlichen Baugrenze erforderlich. Innerhalb des bestehenden Gebäudes sollen die beiden vorgelagerten bisherigen Shops des Bäckers und des Metzgers mit jeweils 50 m² Verkaufsfläche zur gesamten Qualitätsverbesserung des Lidl-Marktes als Backnische und Pfandraum genutzt werden. Somit entfallen diese 100 m² Verkaufsfläche künftig und werden dem Lidl-Markt zugeschlagen. Mit dieser Änderung geht demzufolge **keine Erweiterung der** für den großflächigen Lebensmittelhandel **festgesetzten Verkaufsfläche von 1.100 m²** einher. Die Architektur der geplanten Erweiterung des Gebäudes wird dem Bestand angepasst, d.h., dass die Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Geschossigkeiten und Dachneigung nicht geändert werden. Durch die Erweiterung wird eine Erhöhung der bisher festgesetzten Bruttogeschossfläche von bisher 1.605 m² auf 2.000 m² erforderlich. Die bisher vor dem Gebäude vorhandenen Stellplätze werden künftig im Bereich der abzubrechenden Gebäude neu erstellt.

Insgesamt gesehen werden durch diese Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 42 nicht berührt. Eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist damit zulässig. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst die Grundstücke Flur 9, Flurstücke 88, 90-92 und 94 tlw., Gemarkung Borghorst. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4.525 m².

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Darstellung im Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinfurt ist der Änderungsbereich als „Sonderbaufläche / Lebensmittelmarkt, max. VK 1.100 m²“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich; eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2), S. 1 BauGB ist gewährleistet.

4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben

4.1 Derzeitige Nutzungen

In der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereiches steht zurzeit noch das Wohngebäude Altenberger Straße 5. Es ist im rechtsverbindlichen Plan bereits als Sondergebiet überplant, jedoch fehlt bislang die Festsetzung der Stellplatzfläche.

Die festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität“ entfällt künftig, da der dort ursprünglich vorhandene Trafo zwischenzeitlich neu erstellt wurde. Er steht jetzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend innerhalb der vorhandenen Stellplatzfläche und muss somit im Änderungsbereich nicht mehr berücksichtigt werden.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Baukörper des Lidl-Marktes mit derzeit 1.000 m² Verkaufsfläche für den Discounter zuzüglich zweier Shops mit jeweils 50 m² Verkaufsfläche für einen Bäcker und einen Metzger. Der Backshop steht bereits leer und für den Metzger läuft der Mietvertrag aus. Die insgesamt zulässige gesamte Verkaufsfläche beträgt gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnereistraße“ 1.100 m² und wird nicht verändert.

Entlang der Altenberger Straße befinden sich drei Kastanien, die als zu erhalten festgesetzt sind. Sie werden in den Änderungsplan übernommen.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken sind fast ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude vorhanden (*Bebauungspläne Nr. 19c und 19d*).

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine zweibündige Stellplatzanlage, die sowohl von den Kunden des Lidl-Marktes als auch als Park + Ride - Platz genutzt werden kann. Daran anschließend verläuft die Eisenbahnstrecke Münster-Enschede (*beide Bereiche sind nicht rechtsverbindlich überplant*). Nördlich angrenzend an die Eisenbahnstrecke liegt der Bahnhof Borghorst. Wiederum nördlich davon sind die Grundstücke geprägt durch gewerbliche und (*überwiegend*) wohnbauliche Nutzungen (*Bebauungspläne Nr. 48c und 48b*).

Östlich des Änderungsbereiches befinden sich die Betriebsgebäude des ehemaligen Textilbetriebes Gebr. Kock (*diese Bereiche sind nicht rechtsverbindlich überplant*). Die Gebäude werden überwiegend zu Lagerzwecken genutzt.

Südöstlich und südwestlich gelegen finden sich fast ausschließlich Wohngebäude (*Bebauungspläne Nr. 42 und 19c*).

Störende gewerbliche Nutzungen in Bezug auf die hier festgesetzte Nutzung als Sondergebiet finden angrenzend an den Änderungsbereich nicht statt.

4.3 Planungsvorgaben

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnereistraße“ sind drei erhaltenswerte Kastanien vorhanden. Die Bäume waren bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzung wird unverändert übernommen.

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 im Änderungsbereich

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Planbereiches als „Sondergebiet“ gem. § 11 (3) BauNVO wird nicht geändert. Die festgesetzte Stellplatzfläche wird um den Bereich des ehemaligen Wohnhauses Altenberger Straße 5 erweitert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert:

Entsprechend den Regelungen des § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (*GRZ*) von 0,8 und die Geschossflächenzahl (*GFZ*) von 0,8 beibehalten.

Der Hauptbaukörper ist als eingeschossiger Baukörper vorhanden und wird im selben Stil in südwestlicher Richtung erweitert.

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, ist es Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 die überbaubare Grundstücksfläche durch Verschiebung der Baugrenze in südwestlicher Richtung zu erweitern. Eine Änderung der festgesetzten Verkaufsflächengröße erfolgt nicht. Es ist weiterhin ein Lebensmittelmarkt mit 1.100 m² Verkaufsfläche zulässig. Bedingt durch die künftige Nutzung der beiden bisherigen Shops für den Metzger und Bäcker als Pfandraum und zur Backvorbereitung wird die dort bisher vorhandene Verkaufsfläche der Verkaufsfläche des Discounters zugeschlagen. Entsprechend wird die festgesetzte Bruttogeschossfläche von bisher max. 1.650 m² auf künftig max. 2.000 m² erhöht.

Insofern erfolgt hier lediglich eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Das vorhandene Gebäude soll in seinem Erscheinungsbild grundsätzlich erhalten bleiben und lediglich verlängert werden.

Alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) Baunutzungsverordnung (*BauNVO*). Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes und auch zur planerischen Absicherung von Stellflächen auf den Grundstücken sollen durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt werden.

Die bisher festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden dem neuen Ziel der Planung, verlängertes Hauptgebäude, angepasst. D.h., dass die bisher vor dem südwestlichen Giebel des Discounters angeordneten Stellplätze künftig im Bereich des zum Abbruch anstehenden Gebäudes Altenberger Straße 5 neu erstellt werden.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück ist somit möglich.

5.4 Örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung

Die auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 4 sowie Nr. 5 BauO NRW getroffenen Bauvorschriften für den Änderungsbereich werden beibehalten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht insbesondere für die Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, zur Dachneigung, Dachform, Sockel-, Trauf-, und Firsthöhen, Dachform und -neigung von erheblicher Bedeutung, da hierdurch die Raumbildung maßgeblich festgelegt wird.

Diese Festsetzungen werden nicht verändert.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Änderungsbereich werden durch Baugrenzen definierte überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die geltenden Baugrenzen für den Hauptbaukörper des Lebensmittelmarktes sollen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 bis auf einen Abstand von 10,50 m zur Altenberger Straße verschoben werden. Die vorhandene städtebauliche Struktur dieses Bereiches wird somit im Grundsatz nicht verändert.

Lediglich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Stellplätze müssen geringfügig erweitert und flexibilisiert werden, um dem erforderlichen und durch den Betreiber gewünschten Stellplatzbedarf Rechnung tragen zu können.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz. Die vorhandenen Zufahrten zum Grundstück im Bereich des Grundstückes Altenberger Straße 15 im Südwesten und Altenberger Straße 3 im Nordwesten bleiben unverändert. Nur durch die Beibehaltung dieser beiden Zu- und Abfahrten ist ein geregelter Verkehrszu- und -abfluss zu gewährleisten. Beide Zu- und Abfahrten liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf den Grundstücken bereit zu stellen. Stellplätze mit einer direkten Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Im gesamten Änderungsbereich wird, wie bisher, ein Zu- und Abfahrtsverbot von und zur Altenberger Straße festgesetzt.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Altenberger Straße und der Münsterstraße gewährleistet, die in zumutbarer Entfernung zum Änderungsbereich vorhanden sind.

Der Bürgerbus Steinfurt verkehrt ebenfalls auf den an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 40 m Entfernung (*Luftlinie*) nördlich des Änderungsbereiches.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

In der Altenberger Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, an den sowohl die Parkplatzentwässerung als auch die des Gebäudes des Lebensmittelmarktes angeschlossen sind. Die geplante Erweiterung der Bebauung wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Ein neuer Anschluss wird nicht erforderlich.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

Für die geplante Erweiterung ist ggfs. über ein Brandschutzkonzept, welches gesonderte Maßnahmen festlegen kann, der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung zu führen.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von der Westnetz GmbH oder ggfs. einem anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Alle Leitungen und Anschlüsse sind vorhanden. Das Heizen des Gebäudes ist auch über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich.

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, sind hier aber auf Grund der Gebietsausweisung als Sondergebiet nicht weiter zu betrachten.

In etwa 900 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das Krankenhaus UKM-Marienhospital und unmittelbar daneben in ca. 1.050 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich ein Ärztehaus.

Im Änderungsbereich ist kein Kinderspielplatz geplant und auf Grund der hier geplanten Nutzung auch nicht erforderlich.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*nordöstliche Richtung, ca. 600 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung angrenzend an die Fläche des Städtischen Gymnasiums Borghorst. Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 600 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung, unmittelbar neben dem Hermann-Fründt-Stadion. Hier befindet sich auch ein Sport- und Fitnesscenter.

9. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnerei-straße“ grenzt im Westen an die Altenberger Straße (*L 510*) an. In ca. 30 m in nördlicher Richtung verläuft die Eisenbahnstrecke Münster / Enschede. Belange des Immissionsschutzes werden auf Grund der Gebietsausweisung als Sondergebiet nicht berührt. Die Anlieferungssituation des Lebensmittelmarktes verändert sich gegenüber dem genehmigten Bestand nicht. Eine erneute schalltechnische Untersuchung wird demzufolge nicht erforderlich.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten 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 mindestens 600 m zur nächstgelegenen Hofstelle gegeben.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 370 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 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 Über-

schreitung 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 also innerhalb der ermittelten angemessenen Abstände.

Da es sich um eine bereits vorhandene Nutzung innerhalb einer sogenannten Gemengelage handelt und es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Verkaufsflächenvergrößerung sondern lediglich um eine Baugrenzenverschiebung handelt, ergibt sich kein Erfordernis für eine erneute Betrachtung der vorhandenen Nutzung.

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) Nr. 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 den geplanten Nutzungen im Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

10. Flächen mit Bodenbelastungen

Der Änderungsbereich wird im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umwelt- und Planungsamtes des Kreises Steinfurt nicht geführt.

Eine Bodenbelastung ist somit nicht zu erwarten.

11. 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 bereits rechtsverbindlich überplante, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche. Hier erfolgt auf der einen Seite ein Abbruch eines Gebäudes (*Altenberger Straße 5*) mit anschließender Neunutzung der Fläche als Parkplatz. Auf der anderen Seite erfolgt die Umnutzung einer bisher versiegelten Stellplatzfläche in eine überbaubare Grundstücksfläche. Hier erfolgt künftig die Erweiterung des bestehenden Gebäudes. In der Summe erfolgt keine Erweiterung der versiegelten Fläche.

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht auf Grund der innerstädtischen Lage keine Alternative zum geplanten Standort und der hier vorgesehenen Bebauung, da es sich um eine zu erweiternde Bestandsimmobilie handelt. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

12. Kampfmittel

Mögliche Kampfmiteleinwirkungen sind nicht bekannt, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist jedoch nicht davon auszugehen, da das Grundstück erst nach dem Jahr 2000 von der alten Bebauung frei gemacht und der heutigen Nutzung zugeführt wurde. 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.

13. 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. 42 „Spinnereistraße“ werden weiter keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Tenor ist natürlich auch hier eine Schonung der Umwelt und der Erhalt bzw. sogar der verbesserte „Umweltzustand“ nach der Umsetzung der Planung.

Mit Blick auf den Ausstoß und die Vermeidung von Treibhausgasen ist festzustellen, dass z.B. durch die Verwendung von modernster Technik im Bereich Heizungsbau eine möglichst geringe Steigerung der aktuellen Abgaswerte erreichbar ist.

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

14. Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits gem. § 30 BauGB rechtsverbindlich verplante Innenbereichsfläche. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung einer Baugrenze, wodurch das aufstehende Gebäude erweitert werden kann. Diese Fläche ist jedoch bereits heute versiegelt, da sich dort Stellplätze befinden. Das im nordwestlichen Grenzbereich noch vorhandene Gebäude Altenberger Straße 5 soll abgebrochen werden. Die heute durch das Gebäude versiegelte Fläche wird künftig als Stellplatzfläche genutzt. Zusammen betrachtet, verändert sich die versiegelte Fläche auf dem Grundstück nicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht verändert, so dass grundsätzlich keine größeren Versiegelungsmöglichkeiten entstehen. Insofern sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vgl. § 1a (3), Satz 5 BauGB).

15. 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. 42 „Spinnereistraße“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 1.650 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ausgegangen.

16. Umweltverträglichkeit

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnereistraße“ erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft. Auf Grund der gesetzlichen Regelungen (§ 1a (3), Satz 5 BauGB) gelten mögliche Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig. 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.

Es ist festzustellen, dass sich im Änderungsbereich auf Grund der bisherigen Nutzung und nach Inaugenscheinnahme wohl keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten befinden. Das erhaltenswerte Hochgrün war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Es ist keine Veränderung an den Bäumen geplant.

Öffnungen am Gebäude, die Fledermäusen oder Vögeln als Einflüge zu Quartieren dienen könnten, sind nicht vorhanden. Das abzubrechende Gebäude ist im Rahmen des noch zu stellenden Abbruchartrages zu begutachten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich hinsichtlich der zu schützenden Tierarten keine Relevanz besitzt.

Aus diesem Grunde wurde keine artenschutzrechtliche Kartierung des Änderungsbereiches vorgenommen. Es ist zudem festzustellen, dass sich mit der Planänderung von den Baurechten her keine grundsätzlichen Veränderungen ergeben.

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.

Durch einen Hinweis im Änderungsplan wird darauf aufmerksam gemacht, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nach § 44 (1) BNatSchG Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01.11. bis zum 28. / 29.02. eines Jahres zulässig sind. Auch bei Abrissmaßnahmen sind die Belange dieser Tierarten zu beachten.

17. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnereistraße“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal (*ehem. Wohnhaus „Villa Debbert“, Münsterstraße 35*) hat eine Entfernung von ca. 500 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

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

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnereistraße“ nicht berührt.

18. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

19. Verfahren

Mit dem 5. Änderungsverfahren werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spinnereistraße“ nicht berührt. Inhaltlich geht es um die Verschiebung von Baugrenzen, ohne jedoch die bisher festgesetzte Verkaufsfläche von 1.100 m² zu vergrößern.

Somit liegen die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor (*vgl. Kap. 1*).

Den Beschluss zur Durchführung der dargelegten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 13.07.2017 gefasst.

Aufgestellt:

Steinfurt, 25. Oktober 2017

Az.: FD61 / 61-26-09 / 42-5.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Werning
- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -