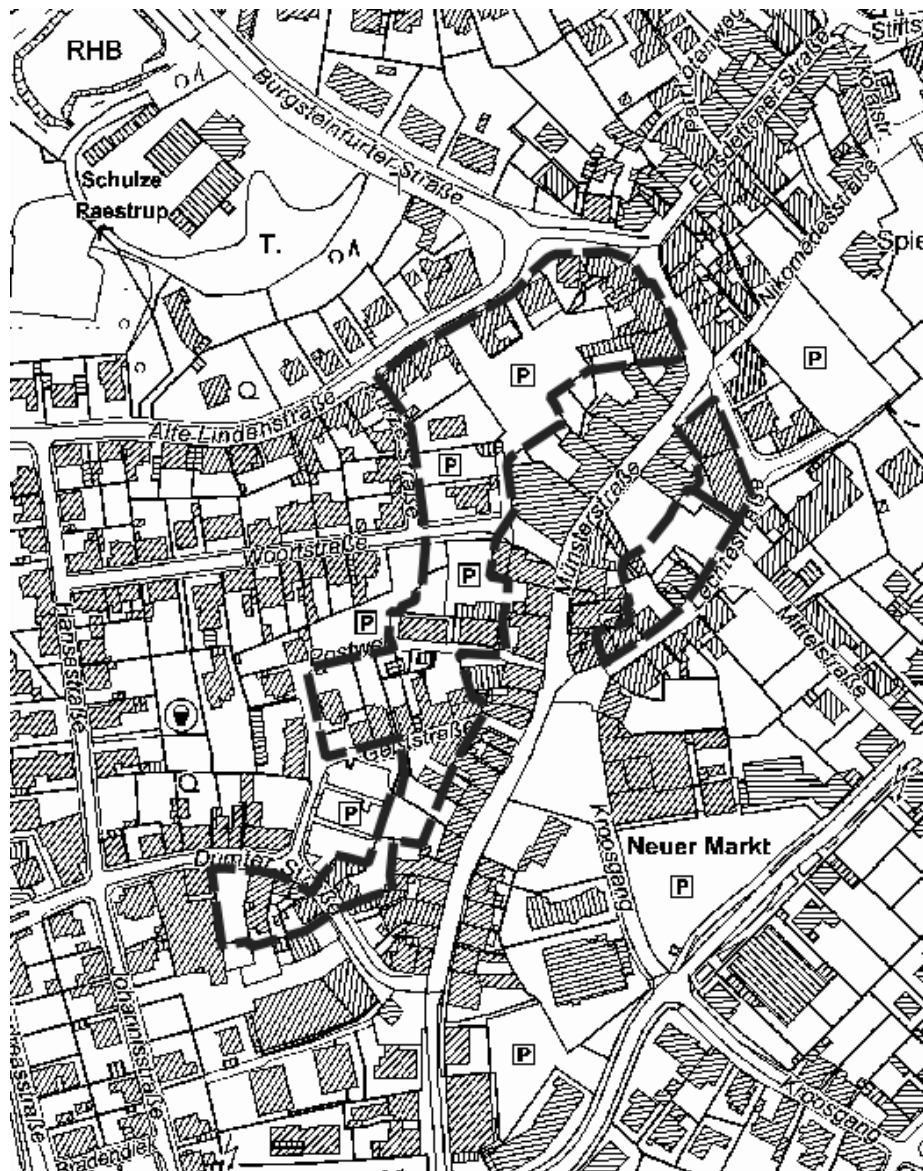


Bebauungsplan Nr. 45 „Lindenstraße / Münsterstraße / Dumter Straße“ - 18. Änderung

Begründung



Stand: Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	3
3.1. Regional- und Landesplanung	3
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	4
5. Planfestsetzungen	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	5
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.4. Gestaltung	6
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Ver- und Entsorgung	7
7.1 Entwässerung	7
7.2 Wasserversorgung	7
7.3 Strom- und Wärmeversorgung, Telefon	7
8. Auswirkungen der Planung.....	7
8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft.....	7
8.2. FFH-Verträglichkeit.....	9
8.3. Artenschutz.....	9
8.4. Immissionsschutz	9
8.5. Klimaschutz	10
8.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	11
8.7. Denkmalschutz	11
8.8. Bodenordnung	12
8.9. Kampfmittel.....	12
9. Verfahren	12

1. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 11.09.2014 die Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Lindenstraße / Münsterstraße / Dumter Straße“ gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der seit dem 14.09.1981 rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan soll für zwei Teilbereiche westlich der Lechtestraße und westlich der Münsterstraße entsprechend des ergänzenden Ratsbeschlusses vom 14.03.2024 von einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO in ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO geändert werden.

Hintergrund der Bauleitplanung ist die zunehmende Vermarktungsschwierigkeit bei Ladenlokalen am Rande des Hauptversorgungsbereiches im Stadtteil Borghorst. Nach der rechtsverbindlichen Festsetzung als Kerngebiet ist im Erdgeschoss nur eine gewerbliche Nutzung zulässig, nicht jedoch die von einigen Hauseigentümern gewünschte Wohnnutzung. In den vergangenen Jahren wurde erfolglos versucht, das Quartier „Emsdettener Straße“ als gewerblichen Standort für Verkauf und Dienstleistung wieder intensiver zu entwickeln, sodass die Verkaufsflächen weiter zurückgegangen und die Leerstände weiter zugenommen haben. Ebenso hat mit der Entwicklung des Einkaufszentrums auf dem BWS-Gelände eine Verlagerung der Einkaufssituation des Einzelhandels für die Innenstadt Borghorsts stattgefunden. Auf diese Veränderung und den damit zunehmenden gewerblichen Leerstand ist einzugehen, sodass planungsrechtliche Anpassungen im Innenstadtbereich notwendig sind. Durch die nun beabsichtigte Ausweisung von Urbanen Gebieten wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen und auf ein bestimmtes Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe verzichtet. Ebenso sind Ladenlokale / gewerbliche Nutzungen als auch die Wohnnutzung in allen Geschossen zulässig. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, da der Bebauungsplan Nr. 45 angemessene Festsetzungen trifft und diese den Bestand aufnehmen. Die anstehende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Steinfurt soll diese Entwicklung ebenso berücksichtigen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Lindenstraße / Münsterstraße / Dumter Straße“ gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Bei der Änderung des Bauleitplanes werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) und die Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB) berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen und liegt im nördlichen Siedlungsbereich in der Innenstadt des Stadtteiles Borghorst. Er ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt, umfasst etwa 1,85 ha und wird wie folgt umgrenzt:

Teilbereich 1:

Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 39, 339, 338, 437, 436, 438, 441, 48, 427, 308 und 384;

Osten / Südosten:

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 425, 54, 467, und 292; in westlicher Richtung abknickend, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 292 und 200, im weiteren Verlauf das Flurstück 329 durchschneidend, bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 334;

durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 334 und 333; in südöstlicher Richtung abknickend, durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 330 und 331; in südöstlicher Richtung abknickend, durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 331 und eine ca. 8,20 m Teillänge der südwestlichen Grenze des Flurstückes 330; in südwestlicher Richtung abknickend, das Flurstück 335 durchschneidend, bis auf den östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 421; durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 421; in südlicher Richtung abknickend, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 63 und 64; in südwestlicher Richtung abknickend, das Flurstück 73 durchschneidend, bis auf den nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 375; durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 375 und 376; in südöstlicher Richtung abknickend, durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 376; in südlicher Richtung abknickend, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 372 tlw., 196, 408 und 410; in südwestlicher Richtung abknickend, durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 134 und 135; in westlicher Richtung abknickend, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 136 tlw.; in südlicher Richtung abknickend, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 136, 139 und 140; in südwestlicher Richtung abknickend, das Flurstück 147 durchschneidend, bis auf den nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 141; durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 141 und 143; von dessen südwestlichem Grenzpunkt aus, die Flurstücke 208, 207, 206 und 337 durchschneidend, bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 252; in westlicher Richtung abknickend, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 252 tlw.; in südlicher Richtung abknickend, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 252 und 265 tlw.;

Süden:

durch die südliche Grenze des Flurstückes 452; das Flurstück 470 durchschneidend, bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 174 (Flur 14); durch die südliche Grenze des Flurstückes 162 (Flur 14), das Flurstück 255 (Flur 14) durchschneidend und weiter durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 171 und 170 (beide Flur 14);

Westen:

durch die westliche Grenze des Flurstückes 170 (Flur 14); nach Osten abknickend, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 170, 171, 144 und 12 (alle Flur 14); in nordöstlicher Richtung abknickend, das Flurstück 470 durchschneiden, bis auf den westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 453; durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 453; in östlicher Richtung abknickend, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 453; in nordöstlicher Richtung abknickend, durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 383; das Flurstück 147 durchschneidend, bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 106; in westlicher Richtung abknickend, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 106 und 455; in nördlicher Richtung abknickend, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 455 und 454; in östlicher Richtung abknickend, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 454, 106 und 459; in nördlicher Richtung abknickend, durch die westliche Grenze des Flurstückes 460, das Flurstück 418 durchschneidend, bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 412, durch die westliche Grenze des Flurstückes 412; vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 412 in nordöstlicher Richtung abknickend, das Flurstück 418 durchschneidend und weiter durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 392 und in deren Verlängerung ca. 2,90 m in das Flurstück 407 hinein; vom zuvor beschriebenen Punkt in nördlicher Richtung abknickend, zunächst durch das Flurstück 407 verlaufend und weiter durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 392 und 391; das Flurstück 73 durchschneidend, bis auf den nördlichsten Grenzpunkt der Eckausrundung des Flurstückes 288, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 288, 462, 290 und 39.

Alle genannten Flurstücke des Teilbereiches 1 liegen in der Flur 19, Gemarkung Borghorst, soweit nichts Abweichendes vermerkt ist.

Teilbereich 2:

Nordosten:

Durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 167, 168 und 173;

Südosten:

durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 169, 33 bis 36, 20, 16 und 186;

Südwesten:

durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 186;

Nordwesten:

durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 186 und 16; nach Norden abknickend, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 179 und 157, das Flurstück 21 durchschneidend, bis auf einen Grenzpunkt, der im Verlauf der nordöstlichen Grenze des genannten Flurstückes liegt; in nordöstlicher Richtung abknickend, das Flurstück 22, bis auf den südlichen Grenzpunkt im Knickbereich der südwestlichen Grenze des Flurstückes 24; durch das Teilstück der geknickten Grenze des vorgenannten Flurstückes; von dessen Endpunkt das Flurstück 24 durchschneidend, bis auf den südlichen Eckpunkt des Flurstückes 25; durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 25 und weiter das Flurstück 169 in nordöstlicher Richtung durchschneidend, bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 167.

Alle genannten Flurstücke des Teilbereiches 2 liegen in der Flur 18, Gemarkung Borghorst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1. Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland legt für den Regierungsbezirk Münster die räumlichen und strukturellen Entwicklungen als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Er koordiniert die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum und gibt als Planungsgrundlage Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne vor.

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt. Damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

Zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung gehört auch der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), der am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Dieser Bundesraumordnungsplan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu den Hochwasserschutz zu verbessern.

Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ beginnt etwa 2.000 m Luftlinie westlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt bei extremem Starkregen (90 mm/h) für den Planbereich stellenweise Überflutungen bis ca. 1,15 m auf. Diese Höhe wird allerdings nur an einer Stelle auf dem Flurstück 343, Flur 19 erreicht. Ansonsten werden Überflutungen bis zu einer Höhe von ca. 0,78 m erreicht. Im Zuge von Baumaßnahmen ist den Überflutungen

und etwaigen Sach- und Personenschäden vorzubeugen. Besondere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind auf Ebene des Bebauungsplanes entbehrlich und Schutzmaßnahmen im Zuge eines konkreten Bauvorhabens bzw. einer konkreten Grundstückerschließung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten (Ziel I.2.1).

3.2. Flächennutzungsplan

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

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Planungsabsichten („Urbane Gebiete“) korrespondieren mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Zur Umsetzung der Planung ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Siedlungsbereich in der Innenstadt des Stadtteiles Borghorst und ist überwiegend von bestehender Bebauung umschlossen und selbst fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Planungsrecht besteht durch den seit dem 14.09.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 „Lindenstraße / Münsterstraße / Dumter Straße“, der das Plangebiet insbesondere als „Kerngebiet“ mit überbaubarer Grundstücksfläche sowie Straßenverkehrsflächen festsetzt. Entsprechend den städtebaulichen Festsetzungen ist das Gebiet durch straßenseitige zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser und niedriger rückwärtiger Baukörper geprägt.

Das nahe Umfeld wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne ebenso gemischt genutzt, bzw. befinden sich im Westen auch Allgemeine Wohngebiete. Nördlich des Plangebietes auf der Nordseite der Alten Lindenstraße befinden sich private Wohngrundstücke und nördlich davon eine große private Grünfläche und eine aufgegebene Hofstelle.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung nicht mehr Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO, sondern hinsichtlich der größeren Flexibilität für eine Nutzungsdurchmischung Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Es sind die Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig, wobei Wohnen auch im Erdgeschoss möglich ist. Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen sowie Störungen und Beeinträchtigungen in der gemischt genutzten Innenstadtlage zu vermeiden. Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit

sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen ebenfalls nicht zulässig.

Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsbereich ist eine Nachverdichtung städtebaulich grundsätzlich gewünscht. Insofern erscheint eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB als nicht zielführend. Auf die Festsetzung einer Obergrenze wird daher bewusst verzichtet, zumal sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten aufgrund des in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisenden Stellplatzbedarfes reglementiert.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO, sind an den baulichen Bestand angelehnt sowie aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen. Damit wird weiterhin eine bauliche Nutzung ermöglicht, die sich städtebaulich in die nähere bebaute Umgebung einfügt und starke Höhengschwankungen vermeidet.

Für die Urbanen Gebiete bleibt für eine möglichst intensive Grundstücksausnutzung unverändert eine GRZ von 1,0 sowie eine GFZ von 2,0 festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO zu steuern, beträgt die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) maximal 0,20 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses bzw. Attikahöhe bei Flachdächern, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) ist als Mindest- und Höchstmaß 5,90 m - 9,70 m festgesetzt, die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt 14,00 m. Für die rückwärtige überwiegende eingeschossige bzw. in Teilen zweigeschossige Bebauung wird aus städtebaulicher Sicht die Steuerung der Höhenentwicklung in Verbindung mit der festgelegten Geschossigkeit als ausreichend angesehen.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (2) BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und des innenstadttypischen Siedlungsbildes wird analog zum Bestand die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die zum Teil vorhandenen Soden zwischen den Gebäuden (z.B. in der Lechtestraße) sind entgegen der festgesetzten geschlossenen Bauweise gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zu erhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die überwiegend analog zum Ursprungsplan und

seinen Änderungen festgesetzt werden. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in Verbindung mit § 8 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss für einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind mit einer Traufhöhe von maximal 2,50 m und einer Firsthöhe von maximal 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW in Holzbauweise zu errichten.

5.4. Gestaltung

Die Kreisstadt Steinfurt ist gemäß § 89 (1) und (2) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB dazu ermächtigt, im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen aufzunehmen. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden mit dem Ziel übernommen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, sind im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW analog zum baulichen Bestand und zum Ursprungsplan Sattel-, Flach- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ergibt sich aus den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

Von der Dachneigungsspanne abweichend sind Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdach zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zum Ausbau des Dachgeschosses zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Aufgrund des nordöstlich angrenzenden Stiftsbereiches Borghorst sowie der im Umkreis vorhandenen Denkmäler werden edelengobierte und hochglänzende Dacheindeckungen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW ausgeschlossen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzenden oder teilweise im Plangebiet liegenden und gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Alte Lindenstraße / Burgsteinfurter Straße / Münsterstraße / Woortstraße /

Postweg / Geiststraß / Dumter Straße / Lechtestraße) bestehen kurzwegige Anbindungen zum örtlichen und überörtlichen Verkehr (L 590 / Am Rathaus / Emsdettener Straße / Westfalenring / Meerstraße).

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bereit zu stellen.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, z.B. an der Kolpingstraße, an der Meerstraße, am Westfalenring oder an der Emsdettener Straße gewährleistet.

An diesen Haltestellen verkehrt zum Teil auch der Bürgerbus Steinfurt.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) südöstlich des Änderungsbereiches.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem über die vorhandene Kanalisation.

Seitens des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Münster wird empfohlen, Dacheindeckungen nicht mit unbeschichtetem Metall auszuführen.

7.2 Wasserversorgung

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

7.3 Strom- und Wärmeversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von der den Stadtwerken Steinfurt als Netzbetreiber oder einem anderen Stromanbieter gesichert.

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Andernfalls ist das Heizen der Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. sicherzustellen. Es ist zu beachten, dass die Versorgung mit Gas voraussichtlich ab 2045 nicht mehr möglich ist.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Regionalplan Münsterland erfüllt neben der Festlegung der räumlichen und strukturellen Entwicklung als raumplanerisches Gesamtkonzept gemäß § 6 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) ergänzend die Funktionen von Landschaftsrahmenplänen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sodass die regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Förderung der Biodiversität nach Abstimmung und Abwägung mit anderen Belangen im

Regionalplan dargestellt sind. Der seit dem 27.06.2014 wirksame Raumordnungsplan ordnet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Siedlungsraum zu und stellt diesen als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Ein aus diesen übergeordneten Vorgaben durch den Kreis Steinfurt abzuleitenden, konkretisierenden Landschaftsplan nach § 7 LNatSchG NRW liegt für das Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt nicht vor.

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

Ein Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen des Flussgebietes „Ems NRW“, Teileinzugsgebiet „Obere Ems“, erfolgt nicht. Ebenso wenig sind Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Durch die Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind infolge etwaiger neuer hochbaulicher Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das einsehbare Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter stehen nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung, weshalb erhebliche oder nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Eine Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG kommt ebenso zu dem Ergebnis, dass mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 45 nahezu keine nennenswerten zusätzlichen Baurechte beispielsweise in Form zusätzlicher überbaubarer Grundstücksfläche oder durch die Erhöhung der Grundflächenzahl geschaffen werden, sodass keine planungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten in Natur und Landschaft zusätzlichen Umfangs bewirkt werden. Eine spezifische Kompensationsberechnung auf Basis der durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Recklinghausen, März 2008) ist somit entbehrlich. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schließlich werden aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes, der anthropogenen Prägung des Plangebietes und der beabsichtigten Änderung von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet gegenüber dem Bestand auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB insgesamt keine andersartigen umweltbezogenen Aus- und Wechselwirkungen erwartet, sodass die Belange des Umweltschutzes nicht in einem offensichtlichen erheblichen Umfang nachteilig betroffen sind. Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter am jetzigen Standort ergeben, da eine bauliche Inanspruchnahme bereits erfolgt ist und im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterhin zulässig sein wird. Alleinige Planungsalternative ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO, welches sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von

Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Da in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, wurde hinsichtlich der größeren Flexibilität diese Baugebietskategorie gewählt.

8.2. FFH-Verträglichkeit

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vordersundern, 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 Steinfurter Stadtgebiet sind nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem näher gelegenen FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt etwa 800 m Luftlinie. Angesichts dieses Abstands, der zwischen Planbereich und Schutzgebiet vorhandenen Bebauung und Barrieren sowie der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes durch die Bauleitplanung ausgegangen.

8.3. Artenschutz

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Quartier innerhalb der innerstädtischen Siedlungslage Borghorsts. Nennenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden und werden demnach auch nicht überplant. Aufgrund der anthropogenen Prägung sowie der umgebenden Bebauung ist das vorhandene Artenspektrum gewissen Vorbelastungen und Störungen ausgesetzt. Das Vorhandensein besonders schützenswerter Arten ist nicht bekannt. Da durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet keine andersartigen Auswirkungen zu erwarten sind, ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Planung nicht erkennbar.

8.4. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang greifen insbesondere die Belange des Immissionsschutzes.

Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb der Urbanen Gebiete in Verbindung mit § 6a BauNVO nur Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastungen bestehen insbesondere in Form von Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen der Alten Lindenstraße, Burgsteinfurter Straße und Münsterstraße im Norden des Geltungsbereiches, der Woortstraße mittig des Plangebietes und der Geiststraße mit angrenzendem Parkplatz sowie der Dumter Straße im Süden. Die Immissionsbelastungen durch den Postweg, die Kurze Straße und die Lechtestraße, die an das Plangebiet angrenzen, sind zu vernachlässigen, weil das sehr wenig befahrene Anliegerstraßen sind. Auf gesonderte Festsetzungen zum Lärmpegelbereich II wird verzichtet, da die Wärmeschutzanforderungen aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) keine weitergehenden baulichen Schutzmaßnahmen erfordern und mindestens den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Lärmpegelbereich II entsprechen. Weitergehende erhebliche Immissionsbelastungen wie Staub oder Gerüche sind innerhalb der vorwiegend gemischt genutzten innerstädtischen Siedlungslage nicht bekannt und auch aufgrund fehlender relevanter, störender Gewerbebetriebe oder Hofstellen im nahen Umfeld nicht zu erwarten.

Südöstlich befindet sich in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro 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 Planungsbereich liegt außerhalb dieser ermittelten Abstände, sodass keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der Planung zu erwarten sind.

8.5. Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Besondere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Bei etwaigen Neubauten ist allerdings davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohngebäude den neuesten Standards der Umwelttechnik entsprechen werden. Ebenso ist bei einem Weiterverkauf davon auszugehen, dass die neuen Eigentümer ältere Immobilien entsprechend umfassend sanieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Stadtrand- bzw. Innenstadtklima sind aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb der bebauten Siedlungslage liegt, sich nicht in einem Klimawandelvorsorgebereich befindet und eine ungünstige thermische Situation dargestellt ist.

8.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteiles Borghorst zwischen der Alten Lindenstraße, der Lechtestraße und der Dumter Straße. Er wird vorwiegend zu gemischt genutzten Zwecken genutzt und ist entsprechend der innenstadttypischen Lage nahezu vollständig bebaut. Planungsrecht besteht durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 45, der unter anderem eine Grundflächenzahl von 1,0 ausweist. Da das Maß der baulichen Nutzung im Zuge der beabsichtigten Planänderung unverändert bleibt sowie nur in sehr geringem Maße zusätzliche Baurechte geschaffen werden, wird dem Grundsatz des Bodenschutzes nicht widersprochen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet kein schutzwürdiger Boden.

Das „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt enthält für den Planbereich keine Darstellungen. Ein Altlastenverdacht besteht somit nicht.

8.7. Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südwestlich der Denkmalbereichssatzung mit dem Titel „Burg und Stift Borghorst mit Stiftsfreiheit und kath. Pfarrkirche St. Nikomedes“.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

Bei Erdarbeiten jeglicher Art können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) (neu) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte nicht älter als zwei Jahre sein.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Sollten archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 (1) DSchG NRW). Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.

8.8. Bodenordnung

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

8.9. Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

9. Verfahren

Die Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Lindenstraße / Münsterstraße / Dumter Straße“ wird im Regelverfahren gemäß § 1 (8) BauGB mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) BauGB mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird verzichtet, da die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB im unmittelbaren Plangebiet durch die nahezu vollständige Versiegelung bereits im (planungsrechtlichen) Bestand erheblich beeinträchtigt und somit vorbelastet sind. Darüber hinaus begründet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Ebenso werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine andersartigen umweltbezogenen Aus- und Wechselwirkungen erwartet, sodass die Belange des Umweltschutzes nicht in einem offensichtlichen Umfang nachteilig betroffen sind. Grundsätzlich werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB hier und im Kapitel 8 berücksichtigt.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 1 (8) BauGB</i>	11.09.2014
Frühzeitige Beteiligung <i>gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB</i>	____.____. – ____.____.2025
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

Aufgestellt:

Steinfurt, 18.02.2025

Az.: FD61 / BO45 18Ae / SH

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Hanna Schwietert

Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang: /

Anlagen: Lage im Stadtgebiet