

Bebauungsplan Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“

8. Änderung

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	3
3.1 Regionalplanung und Landesplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	3
4.1 Derzeitige Nutzung	3
4.2 Angrenzende Nutzungen	3
4.3 Planvorgaben	3
5. Planfestsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4 gestalterische Festsetzungen	5
5.5 Grünflächen und Anpflanzungen.....	6
6. Verkehrliche Erschließung	7
7. Ver- und Entsorgung.....	7
7.1 Entwässerung	7
7.2 Wasserversorgung.....	7
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	7
8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen	8
9. Auswirkungen der Planung	9
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	14
9.8 Bodenordnung	14
9.9 Kampfmittel.....	14
9.10 Klimaschutz	15
10. Verfahren	15
Datum / Unterschrift	16
Anlage:	16

1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“ im Steinfurter Stadtteil Borghorst wurde am 05.06.1973 vom Rat der damaligen Stadt Borghorst der Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit Datum vom 28.10.1985 wurde der Bebauungsplan Nr. 46b rechtsverbindlich. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden insgesamt sieben Änderungsverfahren angestoßen. Der Geltungsbereich der jetzigen 8. Änderung liegt im Bereich südöstlich der Fürstenstraße und südwestlich der Mittelstraße.

Der im Zentrum des Stadtteiles Borghorst liegende Änderungsbereich weist in seinem Umfeld eine heterogene Bebauung auf, die sowohl aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, aber auch aus Mehrfamilienhäusern besteht. Südwestlich grenzt die Fläche der evangelischen Kirchengemeinde (Borghorst-Horstmar) mit einer Kirche und dem Familienzentrum „Arche Noah“ an.

Das Grundstück im aktuell vorliegenden Änderungsbereich ist bereits als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Allerdings ist die überbaubare Grundstücksfläche deutlich kleiner und erlaubt keine bauliche Ausnutzung der Fläche, wie auf den umliegend angrenzenden Grundstücken.

Um diese Fläche künftig wirtschaftlicher als Wohnbauflächen nutzen zu können, ist eine Anpassung der Baugrenzen und somit eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit diesem Verfahren soll die Aufweitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Größe von 1.352 m² auf den Flurstücken 757 - 759 in der Flur 17, Gemarkung Borghorst, durchgeführt werden.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b soll auf der bisher nur sehr eingeschränkt nutzbaren Fläche nun neue, an die bestehende Umgebungsbebauung angepasste Baugrenzen festgesetzt werden. Hierdurch soll es ermöglicht werden, in einer Zeit des sehr knappen innerstädtischen Wohnraumes mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen in zentraler Lage eine Baufläche zur Erstellung von maximal 12 Wohneinheiten anbieten zu können. Im Änderungsbereich sollen die textlichen Festsetzungen an die umgebenden Nutzungen angepasst 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, der Bevölkerung zentral gelegene Wohnungen anzubieten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.352 m².

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst das Grundstück Fürstenstraße 15, Flur 17, Flurstücke 757 - 759, Gemarkung Borghorst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Eine Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2), S. 1 BauGB ist gewährleistet.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

4.1 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wird momentan als Ziergartenfläche und im größeren Teil als extensive Obstwiese genutzt. Auch ist eine Gartenlaube vorhanden. Der Randbereich wird nicht bewirtschaftet. Hier finden sich bereits dichte Staudenfluren und Gebüsch entwickelt.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Der Änderungsbereich ist dreiseitig mit Wohnhäusern umgeben. Südwestlich grenzt die Fläche der evangelischen Kirchengemeinde (*Borghorst-Horstmar*) mit einer Kirche und dem Familienzentrum / Kindertagesstätte „Arche Noah“ an.

4.3 Planvorgaben

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“ 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 auch künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier ergibt sich keine Änderung.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im festgesetzten WA-Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 46b, -8. 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.

Die Grundflächenzahl (*GRZ*) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (*GFZ*) mit 1,0 festgesetzt. Die Vorgabe der Baunutzungsverordnung, die für die *GFZ* einen Maximalwert von 1,2 ermöglicht, wird nicht voll ausgenutzt, da das ausbaufähige Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden darf.

Es erfolgt die Festsetzung zur Ausführung von zwingend zwei Vollgeschossen. Durch die Festsetzung von Traufhöhen wird die zwingend auszuführende zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei eine mögliche dritte Wohnebene im ausgebauten Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss werden darf.

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 12 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 2018*) werden für den Geltungsbereich des Änderungsplanes örtliche Bauvorschriften zur Flächennutzung, Begrünung und Versiegelung nicht überbauter Flächen der Grundstücke getroffen.

Ebenso werden durch den Änderungsplan baugestalterische Festsetzungen (*örtliche Bauvorschriften*) zu Dachformen und Dachneigungen getroffen.

Damit verbunden ist das Ziel, eine verträgliche Nutzung und Gestaltung sowie die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für ein funktionierendes Nebeneinander und ein attraktives Umfeld zu erreichen. Die Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, zur Dachneigung, Dachform, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind dabei aus städtebaulicher Sicht von erheblicher Bedeutung für die Raumbildung.

Diese vorstehenden Maßgaben werden durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen näher bestimmt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (*Sockelhöhe*) darf max. 0,20 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 30° - 35° zulässig sein. Als zulässige Dachformen werden hier ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Dachformen auf den Nachbargrundstücken. Verbindende Dachelemente sollen hingegen aus architektonischen Gründen als Flachdach ausgeführt werden.

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 6,90 m bis 7,30 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 11,20 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. Aus ebensolchen Gründen müssen die Dachgauben / Quergiebel 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 m² Grundstücksfläche ist 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.

Die Stellplatzflächen sind aus ökologischen Gründen wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen zu befestigen und grundsätzlich mit nur einer Einfahrt gemeinsam zu erschließen. Die Stellplatzanordnung muss grundsätzlich parallel zur Verkehrsfläche erfolgen. Hierdurch soll erreicht werden, dass möglichst wenig öffentlicher Parkraum entlang der Straßen verloren geht. Zwischen der Stellplatzfläche und der Verkehrsfläche ist ein mindestens 0,75 m breiter Grünstreifen zur Bepflanzung mit Hecken oder Sträuchern als bauliche Trennung anzulegen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bereits endausgebauten Flächen der Fürstenstraße und der Mittelstraße. An beiden Straßen sind von der Fahrbahn getrennte Gehwege vorhanden.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem Grundstück bereit zu stellen. Es gilt ein Schlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung. Die Abstellmöglichkeiten für Pkw liegen somit vor.

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

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Sowohl in der Fürstenstraße als auch in der Mittelstraße sind jeweils Mischwasserkanäle vorhanden. Die geplante Bebauung ist gemäß den Vorgaben des Trennerlasses auf dem Grundstück zunächst getrennt zu entwässern und dann in Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau an einen der beiden Mischwasserkanäle 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.

Unmittelbar südwestlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich an der Fürstenstraße das Familienzentrum / die Kindertagesstätte „Arche Noah“ der evangelischen Kirchengemeinde (*Borghorst-Horstmar*). Ein weiterer Kindergarten (*kath. Kindergarten St. Josef*) ist in ca. 320 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung am Pastoratsweg vorhanden.

Die Marienschule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 400 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. 1.000 m (*Luftlinie*) in nordnordwestlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordöstlich des Änderungsbereiches in ca. 750 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 530 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 630 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. 130 m (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich befindet sich in südsüdöstlicher Richtung an der Alleestraße ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*südöstliche Richtung, ca. 650 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 950 m Entfernung (*Luftlinie*) in ostnordöstlicher Richtung an der Haselstiege, südöstlich des Gymnasiums.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 520 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“ grenzt nicht an klassifizierte Straßen an. Die Kreisstadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Fürstenstraße und die Mittelstraße als Anliegerstraßen eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung sind die Straßen auch ausgebaut.

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 mehr als 700 m gegeben. Größere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung haben einen Abstand von mindestens 1.200 m zum Änderungsbereich und befinden sich in nordöstlicher und östlicher Richtung.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 670 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“ ist im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt nicht als Fläche oder 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 und bereits, wenn auch nur zu einem geringen Anteil, nach den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bebaubar ist.

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 werden 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 1.400 m. Angesichts dieses Abstandes und der zwischen dem Änderungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b ausgegangen.

9.6 Umweltverträglichkeit

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“ 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 m² 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 22.09.2020 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 bei der vorhandenen Belaubung möglich – begutachtet. Darüber hinaus wurden dort alle weiteren besonderen Habitatsbestände und Biotoptypen aufgenommen.

Die Änderungsfläche wird im Grundsatz als Gartenfläche genutzt, wobei hier eine Zweiteilung zu erkennen ist. Der südöstliche Bereich stellt sich als Obstwiese und der nordwestliche Bereich als klassischer Ziergarten dar. Der Bereich der Obstwiese ist ungefähr doppelt so groß, wie der Ziergartenbereich. Im Ziergartenbereich wachsen mehrere mittelalte Obstbäume. Die Obstwiese ist durch ein schmales Beet und einen Maschendrahtzaun vom Ziergarten getrennt. Im Bereich der Obstwiese, die schon seit längerer Zeit nicht mehr gemäht wurde stehen in lockerer Anordnung vor allem Apfel-, Birnen- und auch Kirschbäume. Die Obstwiese weist einen eher extensiven Charakter auf. Ein Teil der Fläche wird offensichtlich auch als Lagerfläche eines Gewerbebetriebes genutzt. Der gesamte Bereich ist durch Maschendraht- und Holzzäune, sowie Hecken komplett eingefriedet.

Im Umfeld des Änderungsbereiches befindet sich eine zum Teil recht stark verdichtete Bebauung, die überwiegend aus Wohnhäusern mit meist strukturlosen Gärten und im südwestlich angrenzenden Bereich auch aus öffentlich genutzten Gebäuden besteht.

Im Hinblick auf die vorhandenen Habitatstrukturen und -qualitäten wurden verschiedene Bereiche ermittelt. So zeigt z.B. das direkt nordöstlich angrenzende Gebäude Fürstenstraße 17 im Dachraum entsprechende Fugen, Spalten und Hohlräume auf, die von gebäudebewohnenden Fledermausarten genutzt werden können. Hier sind aber auch viele weitere in der Umgebung vorhandene ältere Gebäude zu nennen. Im Bereich der jüngeren Gebäude im Umfeld ist dieses eher nicht der Fall. Daneben ist aber auch die ältere Baumsubstanz zu betrachten, hier insbesondere ein Apfelbaum im Bereich der Obstwiese, der nicht nur über Totholz und mehrere Höhlungen, sondern auch über einen hohlen Stamm verfügt. Somit bietet gerade dieser Baum ein umfangreiches Quartierspotenzial für Fledermäuse und auch Vögel. Auf der Vorhabenfläche wurden mehrere Taubennester gefunden.

Insgesamt sind 43 potentiell vorkommende planungsrelevante Arten (!4 Fledermausarten, der Fischotter und 28 Vogelarten) zu betrachten.

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.

Da es im Untersuchungsgebiet auf Grund der innerstädtischen Lage keine naturnahen Wälder oder größere strukturreiche Gehölze im Verbund mit größeren Still- oder Fließgewässern sowie natürlichen Höhlen gibt, kann ein Vorkommen der meisten Fledermausarten ausgeschlossen werden. Am ehesten ist hier noch der Große Abendsegler zu erwarten, da dieser häufig in Siedlungsrandnähe auftritt. Auf Grund der innerstädtischen Lage ist ein regelmäßiges Vorkommen aber auch eher unwahrscheinlich. Zudem fehlen entsprechende Nahrungsflächen im Umfeld. Auch die Gebäudebewohner unter den Fledermausarten können praktisch ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume fehlen. Abschließend sind noch die mehr oder minder typischen Siedlungsarten wie Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu

nenn, die im Änderungsbereich aber wegen fehlender Bebauung ausgeschlossen werden können. Da im angrenzenden gesamten Untersuchungsraum keine Änderungen vorgenommen werden, sind auch diese Arten auszuschließen.

Als regelmäßig aufgesuchtes Jagdgebiet kann die Vorhabenfläche auf Grund der bestehenden Nutzung mit dem aufstehenden Baumbestand eine gewisse lokale Bedeutung besitzen. Durch die relativ geringe Größe dürfte es allerdings nur kurzfristig als Nahrungsgebiet aufgesucht werden. Eventuell könnte die Fürstenstraße mit ihrem mehr oder minder durchgängigen Baumbestand für Transferflüge genutzt werden.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Vorkommen der verschiedenen Fledermausarten ausgeschlossen werden kann.

Ebenso ist ein Vorkommen des Fischotters auszuschließen, da keine großen Gewässersysteme vorhanden sind.

Als weiterer Prüfungspunkt sind die planungsrelevanten 28 verschiedenen Vogelarten zu betrachten. Da im Änderungsbereich weder strukturreiche Agrarflächen, größere Waldflächen, Fließ- oder Stillgewässer, gebüschreiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, naturnahe Parkanlagen mit einer ausgeprägten Krautschicht noch größere kurzrasig gehaltene oder beweidete Grünlandflächen mit Kopfbäumen vorhanden sind, kann das Vorkommen fast aller Vogelarten im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Lediglich ein theoretisches Vorkommen von Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Mehlschwalbe und Star ist im Änderungsbereich möglich. Diese Arten sind auf viele kleinteilige Habitatstrukturen angewiesen, die allerdings im Änderungsbereich nur partiell vorhanden sind. Die vereinzelt vorhandenen Höhlungen, Hohlräume und Spalten in den Bäumen wären zwar durch den Feldsperling, den Gartenrotschwanz und den Star als Brutstätte nutzbar, aber auf Grund des Versiegelungsgrades und der Störungen in der Umgebung sind sie jedoch wenig dafür geeignet. Auch für den Bluthänfling und den Girlitz sind die vorhandenen Strukturen zu kleinteilig.

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

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der europäisch geschützten Vogelarten eine Baufeldfreimachung (Rodungen und Abbruch der Schuppen) nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen ist. Außerdem wird empfohlen, alle weiteren Baumaßnahmen vor oder nach der Brutzeit der Vögel zu beginnen, um mit den dadurch verbundenen Störungen eine Besiedlung der direkt benachbarten Flächen zu vermeiden. Um ein Restrisiko auszuschließen, muss der alte Apfelbaum mit Höhlungen im Stamm- und Astbereich zum Schutz von Fledermäusen und ggf. weiteren Arten kurz vor dem Fällen bzw. maximal 10 Tage vorher auf Tierbesatz durch einen Fachmann unter Zuhilfenahme eines Endoskops überprüft werden. Sollten bei dieser Kontrolle Tiere gefunden werden, ist die Beseiti-

gung nur nach Abstimmung und ausdrücklicher Freigabe seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis dieser Begutachtung der UNB unverzüglich vorzulegen.

Mit diesen Maßgaben kann sichergestellt werden, dass den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprochen wird und es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen kommt.

Die Einhaltung der erzielten Ergebnisse machen eine weitergehende Artenschutzprüfung -zunächst- nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 09.11.2020, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, wird Anlage und Bestandteil der Bebauungsplanänderung und der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

9.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“ 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. 250 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altemarktstraße“ 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 so-

fort 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altmarktstraße“ 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altmarktstraße“ 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 06.02.2020 beschlossen, das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46b „nördlich Altmarktstraße“ durchzuführen.

Datum / Unterschrift

Aufgestellt:

Steinfurt, 22. Februar 2021

Az.: FD61 / 61-26-09 / 46b-8.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

Anlage:

- Artenschutzvorprüfung, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru), Münster, vom 09.11.2020