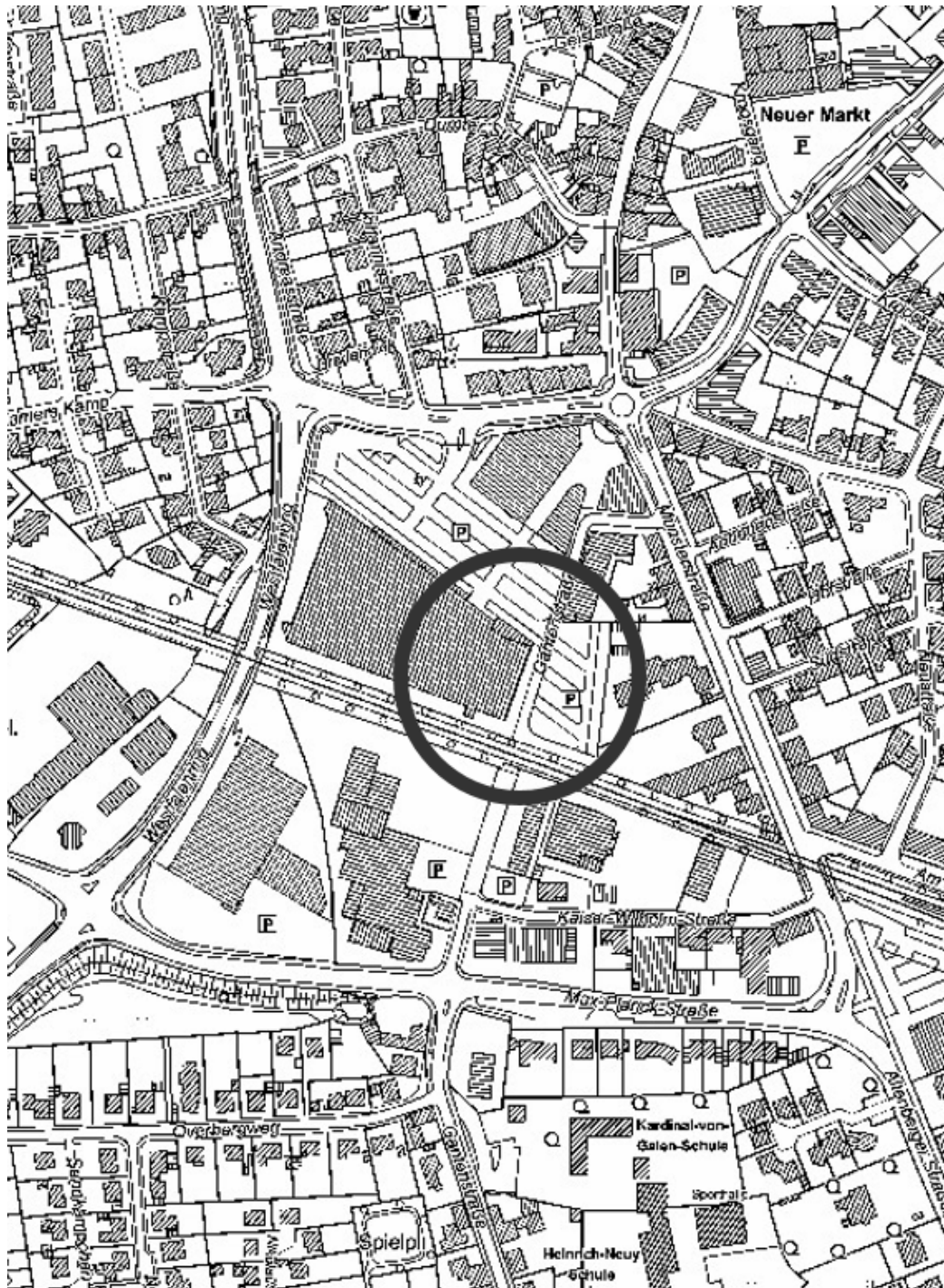


Stadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)

Stand: Beteiligung gem. § 13 BauGB



Stadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	3
3.1 Regionalplanung 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 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen	5
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Ver- und Entsorgung	6
7.1 Entwässerung	6
7.2 Wasserversorgung	6
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	6
8. Auswirkungen der Planung	6
8.1 Immissionsschutz	6
8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz	7
8.3 Schutz von Natur und Landschaft	8
8.4 FFH-Verträglichkeit	8
8.5 Umweltverträglichkeit	8
8.6 Artenschutz	9
8.7 Denkmalschutz	9
8.8 Bodenordnung	9
8.9 Kampfmittel	9
8.10 Klimaschutz	10
8. 11 Fläche und Standortalternativen	10
9. Verfahren	10

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 48a „Meerstraße / Gantenstraße“ ist seit dem 27.06.2006 rechtsverbindlich. Am 08.03.2023 hat das Architektur- und Ingenieurbüro Weitkamp + Partner im Namen des Bauherren Herrn Dominic Herbers den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Der bestehende Discounter (Aldi) soll an der östlichen Seite des Gebäudes um ca. 270 qm erweitert werden. Aktuell verfügt der Lebensmittelmarkt über eine Verkaufsfläche von 790 qm, nach der Erweiterung soll sie bei rund 1.060 qm liegen. Die Erweiterung soll vor allem der Verbesserung der Barrierefreiheit (breitere Gänge, niedrigere Regale), der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes (Erneuerung der Anlagen- und Kühltechnik) und der Sicherung des Standortes dienen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48a setzt für den Bereich des sog. BWS-Centers ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Da es sich um ein Kerngebiet handelt, sind keine weiteren Festsetzungen hinsichtlich Verkaufsflächenbeschränkungen oder andere Vorgaben zum Einzelhandel getroffen worden. Das BWS-Center liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt zudem im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Borghorst.

Das Büro Junker + Kruse aus Dortmund hat eine Bewertung der städtebaulichen und landesplanerischen Einordnung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi im BWS-Center in Steinfurt-Borghorst erarbeitet. Die geplante Erweiterung wird als moderat eingeordnet und aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich für unkritisch gehalten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Struktur der Nahversorgung zu erwarten, weder innerhalb Steinfurts noch in den Nachbarkommunen. Auch sieht das Büro keine Konflikte mit den landesplanerischen Vorgaben und Zielen.

Der Stellplatzbedarf des Aldi-Marktes erhöht sich durch die Erweiterung von 40 auf 52 Stellplätze. Aktuell gibt es am BWS-Center insgesamt 418 Stellplätze. Durch den Anbau im Osten des Aldi-Gebäudes werden 18 Stellplätze überbaut, die somit entfallen. Wenn alle Stellplatznachweise des BWS-Centers aufaddiert werden, inkl. der zukünftigen 52 für den erweiterten Aldi, müssen insgesamt 407 Stellplätze nachgewiesen werden. D.h., dass sieben Stellplätze neu geschaffen werden müssen ($418 - 18 + 7 = 407$). Zusätzlich sollen auf dem BWS-Gelände 56 neue Fahrradstellplätze sowie vier Abstellmöglichkeiten für Lastenräder/Fahrräder mit Anhänger geschaffen werden. Die genaue Lage der neuen Stellplätze ist dem Lageplan zu entnehmen.

In seiner Sitzung vom 21.03.2023 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Beschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48a „Meerstraße / Gantenstraße“ zu fassen. In der Sitzung vom 28.03.2023 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Ergänzungsbeschluss.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48a kann deshalb das Verfahren gem. § 13a BauGGBuch (BauGB) (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB liegen vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48a umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur 14, Flurstücke 286 und 292, Gemarkung Borghorst und wird wie folgt umgrenzt: im

Süden:

Vom südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 292 ca. 34,5 m entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 292 und 286

Westen:

Vom zuletzt genannten Punkt ca. 61,5 m Richtung Norden (entlang der westlichen Trennwand des Aldi-Marktes)

Norden:

Von dort ca. 31,5 m Richtung Nordnordost bis auf die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 292

Osten:

Von dort 55 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 292 bis zum Ausgangspunkt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.899 m². Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen die Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48a grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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“ liegt etwa 2 km 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 für den Planbereich punktuell an wenigen Stellen an der Südseite des Gebäudes Überflutungen von bis zu 0,5 m auf. Die Gebäude im Plangebiet dürfen einen ebenerdigen Zugang haben bzw. eine Sockelhöhe von max. 0,15 m, sodass den Überflutungen auf andere Art und Weise vorgebeugt werden muss. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind entbehrlich (Ziel I.2.1).

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt stellt für den Ergänzungsbereich Gemischte Baufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der im nördlichen Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48a ist in seiner Umgebung in erster Linie von Handels-/Einzelhandelsflächen (auch großflächig) geprägt. Der Änderungsbereich selber gehört zum BWS-Center mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, südlich befinden sich beispielsweise ein Baumarkt und ein Baustoffhandel in einem Sondergebiet. Der Änderungsbereich selber ist ein Kerngebiet (MK).

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Im Kerngebiet sind die Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) allgemein zulässig.

Wohnungen gemäß § 7 (2) BauNVO sind in den Obergeschossen zulässig.

Für das Kerngebiet werden auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen zu vermeiden. Vergnügungsstätten gem. § 7 (2), Nr. 2 BauNVO, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2), Nr. 5 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 7 (3), Nr. 1 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, da diese zu Störungen und Beeinträchtigungen im Umfeld führen können. Außerdem sind diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes und auch aus städtebaulichen Gründen im Änderungsbereich nur schwer möglich und nicht gewollt.

Mit diesen Maßgaben soll das städtebauliche Planungsziel auf dieser Fläche gestützt und der im Umfeld vorherrschende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand im Änderungsbereich und dessen Umgebung, in dem viele größere Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m stehen.

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden

dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Änderungsbereich werden, wie auch zum Teil in den umliegenden Bereichen, eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Änderungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Erweiterung des Aldi-Marktes wird aber, wie im Bestand, eingeschossig errichtet.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da durch die Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der Dachform und -neigung die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend zu bestimmen sind.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. In Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß sollen die gestalterischen Festsetzungen dafür Sorge tragen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt. Im Änderungsplan sind die Firsthöhen / Gebäudehöhen auf max. 8,50 m festgesetzt. Die Höhe orientiert sich am Bestand.

Dachform und Dachneigung

Im Änderungsbereich sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (auch als Pultdach) zulässig.

Im MK ist eine Dachneigung von max. 15° zulässig.

Diese Festsetzungen lehnen sich an den Bestand an.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz. Die Parkplatzanlage des BWS-Centers, zu dem der Aldi-Markt gehört, kann entweder über die Hauptzufahrt von der Meerstraße aus erreicht werden oder über die Nebenzufahrt von der Münsterstraße aus über die Gantenstraße.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Meerstraße gewährleistet, die in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich bzw. zum BWS-Center vorhanden sind.

Der Bürgerbus Steinfurt hält ebenfalls an der Haltestelle Meerstraße/BWS-Center.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 350 m Entfernung (Luftlinie) südöstlich des Änderungsbereiches und kann mit dem Bus erreicht werden.

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. Gegebenenfalls muss bei bestimmten Bauwerken der Löschwasser-nachweis über ein Brandschutzkonzept erfolgen.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von den Stadtwerken Steinfurt 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 geplanten 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 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48a „Meerstraße / Gantenstraße“ grenzt an die Gantenstraße (hier eine Sackgasse) und die Bahngleise an.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich, die sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich ändern wird, weil das Sortiment des Aldi-Marktes gleichbleiben wird, wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten.

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).

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 700 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 also außerhalb der ermittelten angemessenen Abstände.

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.

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse sind nicht zu vermuten.

8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt ist der Änderungsbereich als Fläche mit „Altablagerungen (AA) / Altlastenstandort (AS) / schädliche Bodenveränderungen (SB)“ ausgewiesen. Da die Fläche im Plangebiet komplett versiegelt ist und auch wieder komplett versiegelt wird, ist das Vorhandensein von Altlasten kein Hindernis für die Planung. In Bezug auf den Umgang mit evtl. Aushub etc. wird auf den Umweltbericht und die zugehörigen Gutachten des Bebauungsplanes Nr. 48a verwiesen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befinden sich im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48a Stauwasser Böden, deren Schutzwürdigkeit als sehr hoch eingestuft wird. Da die Fläche im Plangebiet bereits komplett versiegelt ist und der Boden auch mit Altlasten belastet ist, ist davon auszugehen, dass die Schutzwürdigkeit an dieser Stelle nicht mehr als sehr hoch einzustufen ist. Des Weiteren wird die Änderung des Bebauungsplanes nur einen sehr geringen Einfluss auf das Schutzgut haben, da keine größeren Erdarbeiten (kein Keller, keine Tiefgarage) geplant sind.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen Teil eines Kerngebietes, welches zum bestehenden BWS-Center gehört. Der Änderungsbereich liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Borghorst. Die Fläche ist also bereits komplett überplant und überbaut. Durch die geplanten Festsetzungen wird sich der Anteil an versiegelter Fläche nicht ändern. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht aufgrund der innerstädtischen Lage und des Inhaltes der Bebauungsplanänderung keine Alternative zur vorliegenden Planung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

8.3 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits komplett versiegelte, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche. Die Grundflächenzahl ist mit 1,0 festgesetzt.

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3), Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz der ggf. im Planbereich brütenden, zwar nicht planungsrelevanten, aber besonders geschützten europäischen Vogelarten, sind die Baumfällarbeiten und Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (Bauzeitenbeschränkung). Auch sollten die eigentlichen Bauarbeiten möglichst vor der Vogelbrutzeit beginnen. Sollte dies aus technischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich sein, ist eine Ökologische Baubegleitung zu installieren und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. ein tatsächliches Vorkommen von Vögeln näher zu untersuchen.

8.4 FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der EU-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48a und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1,4 km (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die vorliegende Planung ausgegangen.

8.5 Umweltverträglichkeit

Der Änderungsbereich liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Borghorst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung der überbaubaren Fläche erzielt, diese Fläche ist allerdings auch jetzt schon versiegelt.

Dadurch sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Ergänzung nicht betroffen und Auswirkungen auf solche nicht zu erwarten.

8.6 Artenschutz

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u. a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorgenannte Verbot verstoßen wird. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits komplett überplante und überbaute Fläche. Durch die Planung werden zwar neue überbaubare Flächen geschaffen, der Versiegelungsgrad wird dadurch allerdings nicht erhöht. Für die Fläche ist auch vor der Änderung schon eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Somit gibt es durch die Planung bzw. die Umsetzung der Planung keine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der in Steinfurt vorkommenden planungsrelevanten Tierarten. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

8.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48a „Meerstraße / Gantenstraße“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Somit ist durch die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, gemäß §§ 16 + 17 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

8.8 Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.9 Kampfmittel

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48a muss mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden. 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 zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

8.10 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) Nr. 2 BauGB).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48a werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Dennoch soll durch die Erneuerung der Anlagen- und Kühltechnik im Aldi-Markt der CO₂-Ausstoß reduziert werden.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 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 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Die Erweiterung des Aldi-Marktes erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbare negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8. 11 Fläche und Standortalternativen

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits komplett überbaut. Es werden somit keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Da es sich bei der Planung lediglich um die Weiterentwicklung und Sicherung des Bestandes handelt, gibt es keine Alternative zum gewählten Standort.

9. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48a „Meerstraße / Gantenstraße“ dient der Innenentwicklung 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 (s. Ziffer 1).

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB</i>	28.03.2023
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	___.__. – __.__.2023
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	___.__.2023
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

aufgestellt:

Steinfurt, 04.04.2023

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers
Fachdienstleiter

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet
Übersichtsplan
Geltungsbereich