

# Bebauungsplan Nr. 48c „Neustraße - Ost“

## - 1. Änderung

### Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

## Begründung



**Stand:** Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) BauGB



Kreisstadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

# Inhalt

<b>1. Änderungsanlass</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
3.1 Regionalplanung und Landesplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
<b>4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen</b>	<b>3</b>
4.1 Derzeitige Nutzung	3
4.2 Angrenzende Nutzungen	3
4.3 Planvorgaben	4
<b>5. Planfestsetzungen</b>	<b>4</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5.4 Gestalterische Festsetzungen	5
<b>6. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>5</b>
6.1 Individualverkehr	5
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr	5
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
7.1 Entwässerung	6
7.2 Wasserversorgung	6
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	6
<b>8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen</b>	<b>6</b>
<b>9. Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
9.1 Immissionsschutz	7
9.2 Flächen mit Bodenbelastungen	8
9.3 Bodenschutz	9
9.4 Schutz von Natur und Landschaft	9
9.5 FFH-Verträglichkeit	9
9.6 Umweltverträglichkeit	10
9.7 Denkmalschutz	11
9.8 Bodenordnung	11
9.9 Kampfmittel	11
9.10 Klimaschutz	12
<b>10. Verfahren</b>	<b>12</b>
<b>Datum / Unterschrift</b>	<b>13</b>

## 1. Änderungsanlass

Für den Bereich der geplanten Änderung, die einen Teilbereich des Bebauungsplanes „umfasst, wurde im Zeitraum vom 03.05.2012 (*Aufstellungsbeschluss*) bis zum 13.02.2014 (*Satzungsbeschluss*) der Bebauungsplan Nr. 48c „Neustraße – Ost“ aufgestellt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt am 05.06.2014 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich an den Straßen Am Bahnhof und Neustraße ein „Mischgebiet“ (*MI*) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) fest. Im gesamten Änderungsbereich ist eine Grundflächenzahl (*GRZ*) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (*GFZ*) beträgt 1,2. Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im den westlichen, südlichen und östlichen Teilbereich ist eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit 35° - 45° Dachneigung festgesetzt. Im inneren Bereich der Grundstücke ist eine maximal eingeschossige Bauweise mit 0° - 5° Dachneigung (*Flachdächer*) zulässig.

Auf dem Grundstück Am Bahnhof 3, 5, 7 und 9 sind jeweils freistehende Einzelgebäude (*ehemalige Post und ehemaliges Möbelhaus*) vorhanden, wobei das östliche Gebäude aktuell auf der östlichen Grundstücksgrenze steht. In der Grenzwand befinden sich auch Öffnungen.

Im gesamten Änderungsbereich sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Anlass zur Durchführung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 48c „Neustraße - Ost“ ist ein vorliegender Antrag des Grundstückseigentümers des Gebäudes Am Bahnhof 7 - 9, welcher das Ziel hat, nach Abbruch des bestehenden Gebäudes den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit beidseitigen Grenzabständen gemäß der festgesetzten offenen Bauweise umzusetzen. Hierdurch würde die festgesetzte westliche Baugrenze auf dem Grundstück überschritten. In der Diskussion mit dem Eigentümer des Gebäudes Am Bahnhof 3 – 5 wurde von deren Seite der Wunsch vorgetragen, die innere Baufläche mit der festgesetzten Eingeschossigkeit zu streichen, um somit insgesamt identische Nutzungsmöglichkeiten für beide Grundstücke zu erlangen.

Da durch die geplante Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 3.531 m<sup>2</sup>.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c umfasst die Flurstücke 184, 215, 216, 284, 318 und 319 in der Flur 15, 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.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich Überflutungen bis ca. 0,30 m auf. Die maximal zulässige Sockelhöhe erlaubt für Bauvorhaben im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren Geländeangleichungen, sodass den Überflutungen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden mit einer entsprechenden Entwässerungsplanung vorgebeugt werden kann. Durch Anpassungen der Geländeoberfläche kann im Extremfall anfallendes und auf dem Grundstück nicht mehr zurückhaltbares Niederschlagswasser über Erschließungsflächen abgeleitet werden. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind auf Ebene des Bebauungsplanes entbehrlich und im Zuge einer konkreten Grundstückerschließung zu beachten (Ziel I.2.1).

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

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

### **4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen**

#### **4.1 Derzeitige Nutzung**

Auf den Grundstücken Am Bahnhof 3, 5, 7 und 9 ist jeweils ein freistehendes Einzelgebäude (*ehemalige Post und ehemaliges Möbelhaus*) und kleinere Nebengebäude vorhanden, wobei das östliche Gebäude aktuell auf der östlichen Grundstücksgrenze steht. In der Grenzwand befinden sich auch Öffnungen. Einschränkungen bei der Anzahl der zulässigen Nutzungseinheiten gibt es nicht.

#### **4.2 Angrenzende Nutzungen**

Der Änderungsbereich ist allseitig von Bebauung umgeben.

Westlich grenzt zunächst die Neustraße und dann ein Wohn- und Geschäftshaus an.

Im Nordwesten befinden sich die Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes. Hier sind auch Rettungswagen stationiert.

Im Nordosten und Osten grenzen die Flächen der Borghorster Feuerwehr an.

Im Süden grenzt zunächst die Straße Am Bahnhof und daran anschließend der Bereich des Bahnhofes Steinfurt-Borghorst an.

### **4.3 Planvorgaben**

Besondere naturräumliche Gegebenheiten und besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

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**

Die Festsetzung „Mischgebiet“ (*MI*<sup>6</sup>) gem. § 6 BauNVO wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht verändert.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Ebenfalls erfolgt keine Veränderung der Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen, sowie der zulässigen Geschossigkeiten und der Dachneigungen gegenüber dem Bestandsplan.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO wird ebenfalls gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert.

Im Änderungsbereich werden durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Auch hier erfolgt gegenüber dem Bestandsplan keine Veränderung.

Lediglich im inneren Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird die bisher festgesetzte eingeschossige Bauweise mit in die gesamte überbaubare Grundstücksfläche mit deren Festsetzungen (*zwei- bis dreigeschossig*) einbezogen. Auf dem Flurstück 184 wird die nördliche Baugrenze um 1,00 m nach Norden verschoben. Auf dem Flurstück 318 wird die bisher festgesetzte Baufläche gelöscht. Dafür wird die überbaubare Grundstücks-

fläche auf dem Grundstück 319 soweit nach Norden erweitert, dass die Baugrenze einen Abstand von 6,00 m zur nördlichen Grenze des Flurstückes 318 einhält.

#### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen überwiegend nicht verändert. Lediglich die bisher festgesetzte maximale Firsthöhe wird um 0,50 m auf 12,50 m angehoben.

Die Änderung dieser gestalterischen Festsetzung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

### **6. Verkehrliche Erschließung**

#### **6.1 Individualverkehr**

Die Haupteerschließung des Änderungsbereiches erfolgt im Süden ausgehend von der Münsterstraße über die Straße Am Bahnhof.

Der Planbereich grenzt an keine Landes- oder Kreisstraßen an. Die Münsterstraße ist in der städtischen Straßenklassifizierung als Hauptverkehrsstraßen und die Straße Am Bahnhof als Anliegerstraße eingestuft.

Fußgänger und Radfahrer benutzen dies Straßenflächen mit. Alle Verkehre werden über das vorhandene Straßen- und Wegesystem abgewickelt.

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

#### **6.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch naheliegende Bushaltestellen an der Münsterstraße gewährleistet. Die Linie 188 befährt die Münsterstraße und bedient die Haltestelle „Abzweig Bahnhof“ in ca. 130 m Entfernung zum Änderungsbereich.

Der Bürgerbus Steinfurt verkehrt auf der Neustraße, der Straße Am Bahnhof und auf der Anton-Wattendorff-Straße. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar am Bahnhofsgebäude.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich unmittelbar südlich des Änderungsbereiches.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Entwässerung**

Der gesamte Änderungsbereich ist im Mischsystem entwässert. Veränderungen sind derzeit nicht vorgesehen. Entwässerungskanäle sind in der Neustraße und in der Straße Am Bahnhof vorhanden. Bei zukünftigen Planungen ist jedoch gemäß den Vorgaben des Trennerlasses eine Trennung des Kanalsystems in Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Entsprechend ist die Entwässerung neuer Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken zu planen.

Durch die Flurstücke 184, 215 und 216 verläuft ein privater Entwässerungskanal, an den offensichtlich die Bebauung Neustraße 11 (*DRK, Gebäudeteile und Hoffläche*) angeschlossen ist. Hier ist zu prüfen, ob die Leitung noch in Betrieb ist. Sollte dieses der Fall sein, ist die Entwässerungsleitung zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

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

### **7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon**

Die Versorgung mit Strom wird von den Stadtwerken Steinfurt oder gegebenenfalls einem anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt, da im Änderungsbereich entsprechende Leitungen vorhanden sind. Eine Anschlussmöglichkeit an das Gasversorgungsnetz ist somit gegeben. Sofern kein Gasanschluss gewünscht wird, ist das Heizen der vorhandenen und geplanten Gebäude 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 im Änderungsbereich vorhanden.

## **8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen**

Kindergärten und alle Schulformen sowie Spiel- und Sportplätze sind im Stadtteil Borghorst bedarfsgerecht vorhanden.

In ca. 450 m Entfernung (*Luftlinie*) in östlicher Richtung befindet sich an der Straße Böddings Hof die Kindertagesstätte „Spatzennest“. Ein weiterer Kindergarten ist in ca. 410 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung an der Billungerstraße (*DRK-Kindertagesstätte „Rappelkiste“*) vorhanden.

Die Heinrich-Neuy-Schule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 320 m Entfernung (*Luftlinie*) in südwestlicher 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. 1.300 m (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordöstlich des Änderungsbereiches in ca. 1.000 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 850 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordnordöstlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und unmittelbar nördlich davon ein Ärztehaus.

Im Stadtgebiet, sowohl im Stadtteil Borghorst als auch im Stadtteil Burgsteinfurt, sind nahezu alle weiteren Fachärzte ansässig.

In einer Entfernung von ca. 240 m (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich befindet sich in östlicher Richtung am Pottkamp ein öffentlicher Kinderspielplatz. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz befindet sich in ca. 250 m (*Luftlinie*) in nordnordöstlicher Richtung an der Alleestraße / Altemarktstraße.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*östliche Richtung, ca. 600 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung an der Haselstiege.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 620 m Entfernung (*Luftlinie*) in ostnordöstlicher Richtung, unmittelbar neben dem Hermann-Fründt-Stadion. Hier befindet sich auch ein Sport- und Fitnesscenter.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Immissionsschutz**

Auf den Änderungsbereich wirken bedingt durch den Kraftfahrzeug- und den Eisenbahnverkehr geringfügige Lärm- und Staubimmissionen ein. Veränderungen ergeben sich durch die Planänderung nicht. Die zulässigen Grenzwerte werden nicht überschritten. Dieses hat die Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2014 für den Bebauungsplan Nr. 48c ergeben.



Konflikte zwischen der vorhandenen 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 nord-westlicher und östlicher Richtung.

Da es sich lediglich um die Veränderung / Verschiebung von Baugrenzen handelt, werden die Belange des Immissionsschutzes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ nicht berührt oder verändert.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 450 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 bei der Freisetzung von Chlor innerhalb dieses ermittelten angemessenen Abstandes. Da lediglich Baugrenzen verschoben werden und die künftige Wohnnutzung auch bisher schon zulässig war, verändert sich die Situation nicht.

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*).

Insgesamt betrachtet, sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und der geplanten Nutzung im Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

## **9.2 Flächen mit Bodenbelastungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ sind im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt keine Flächen gekennzeichnet.

Da es sich lediglich um das Verschieben von Baugrenzen handelt, werden die Belange des Bodenschutzes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ nicht berührt oder verändert.

### 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 vollständig bebaute oder versiegelte Fläche, welche innerhalb eines zusammenhängend bebauten innerstädtischen Bereiches liegt.

Da lediglich eine geringfügige Verschiebung der nördlichen Baugrenzen erfolgt, ergibt sich durch die Änderung keine relevante weitere Zunahme der Versiegelungsfläche.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ wird lediglich eine geringfügige Verschiebung der bisher festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Es werden jedoch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Grund- und Geschossflächenzahlen werden nicht verändert, ebenso wenig wie alle weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Es entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft, da lediglich eine geringfügige Verschiebung von Baugrenzen erfolgt. Da im Änderungsbereich keine veränderten Baurechte geschaffen werden, werden gem. § 1a (3), Satz 5, Baugesetzbuch (*BauGB*) keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 1.700 m. Angesichts dieses

Abstandes und der zwischen dem Änderungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und durch die beabsichtigte geringfügige Verschiebung der Baugrenzen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c ausgegangen.

## **9.6 Umweltverträglichkeit**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ erfolgt zwar ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch auf Grund der gesetzlichen Regelungen (§ 1a (3), Satz 5 BauGB) keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht. Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u.a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der 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 vorhandene Verbot verstoßen wird.

Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach der Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Da es sich hier nur um das geringfügige Verschieben von Baugrenzen handelt, wird von einer Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten durch die Änderung nicht ausgegangen. Die noch vorhandenen Freiflächen können allenfalls als Jagdrevier für einzelne Individuen dienen, sind jedoch auf Grund ihrer Größe kaum dafür geeignet. Es entsteht keine nachhaltige Verschlechterung des Gesamtkaktionsraumes für die Fledermausarten, zumal auch festzustellen ist, dass durch die Planung keine bedeutenden Flächenverluste als Jagdrevier entstehen.

Aus diesem Grunde wurde für die Fledermausarten keine Kartierung des Änderungsbereiches vorgenommen. Auch für sonstige nach FFH-Richtlinie relevante Tierarten stellt der Änderungsbereich keinen bedeutenden Fortpflanzungs- und Ruhestättenraum dar.

Fließ- und Stillgewässer sind im Änderungsbereich selber nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Störungen kann auch das Vorkommen vieler Vogelarten im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

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

In den Änderungsplan ist dennoch ein Hinweis auf das Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) aufgenommen worden, der besagt, dass zum Schutz der europäischen Vogelarten und Fledermäuse nach § 44 (1) *BNatSchG* Gehölzarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, zulässig sind. Schonende Form- und Pflegeschnitte dagegen sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhendurchmesser  $\geq 50$  cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenabplatzungen oder Höhlen) sind vor der Fällung von einem Sachverständigen auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, sind die Fällarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

## **9.7 Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich und in seinem direkten Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Bau- oder Bodendenkmäler sind in einer Entfernung von ca. 450 m vorhanden. Dort befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46a, Teil II, „Münsterstraße / Kroosgang“ das in die Steinfurter Denkmalliste eingetragene Gebäude „ehemalige Villa Debbert“, Münsterstraße 35.

Durch den Abstand zum Änderungsbereich und durch die Tatsache, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ lediglich eine geringfügige Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen erfolgt, ist keine Beeinträchtigung von Baudenkmälern oder anderer Denkmäler, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes werden somit 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. Durch das geringfügige Verschieben von festgesetzten Baugrenzen werden keine zusätzlichen bodeneingreifenden Maßnahmen vorbereitet. Eine weitere Betrachtung kann somit in diesem Fall entfallen.

Sofern dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen zu verständigen.

## **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.

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 der vorgesehenen Wohngebäude erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ 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. Grundsätzlich ist durch die geringfügige Verschiebung von Baugrenzen keine Veränderung des derzeitigen „Umweltzustandes“ zu erwarten.

Messbar negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planungen nicht zu erwarten, da davon ausgegangen werden kann, dass in die zukünftig zulässigen kleinen Nebenanlagen keine Heizungsanlagen eingebaut werden.

## **10. Verfahren**

Wie in den vorherigen Kapiteln dargelegt wurde, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße - Ost“ die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Gemäß § 13 (3) BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 13 (1) BauGB</i>	28.03.2023
Bekanntmachung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <i>gem. § 13 (2) BauGB</i>	Amtsblatt-Nr. 13/2023 vom 27.06.2023
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <i>gem. § 13 (2) BauGB</i>	05.07.2023 – 16.08.2023
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

## Datum / Unterschrift

### Aufgestellt:

Steinfurt, 21.06.2023

Az.: FD61 / 61-26-09 / 48c-1.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -