

# Kreisstadt Steinfurt



## Begründung

---

**gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II /  
nördlicher Teil“, der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst**

---

### Inhalt

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
3.1	Darstellung im Regionalplan	4
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	4
<b>4.</b>	<b>Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
4.1	Derzeitige Nutzungen	5
4.2	Angrenzende Nutzungen	5
4.3	Planungsvorgaben	6
<b>5.</b>	<b>Planfestsetzungen</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise	10
5.4	Örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung	10
5.5	Grünflächen	11
<b>6.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>11</b>
6.1	Individualverkehr	11
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
7.1	Entwässerung	12
7.2	Wasserversorgung	13
7.3	Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation	13

<b>8.</b>	<b>Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
9.1	Lärmimmissionen	14
9.2	Geruchsimmissionen	14
9.3	Staubimmissionen	15
9.4	Störfallbetriebe	15
<b>10.</b>	<b>Flächen mit Bodenbelastungen</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Schutz von Natur und Landschaft</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>FFH-Verträglichkeit</b>	<b>19</b>
<b>16.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>19</b>
<b>17.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>22</b>
<b>18.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>22</b>
<b>19.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>22</b>
	<b>Datum / Unterschrift</b>	<b>23</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>23</b>

## **1. Planungsanlass**

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ umfasst eine Fläche, die bereits vollständig durch Teilbereiche der beiden seit dem 18.04.1984 rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 65 „Wilmsberg-Bleicherei“ und Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ überplant ist. Die Fläche liegt abseits des Wohnsiedlungsbereiches am südlichen Rand des Stadtteiles Borghorst. Die beiden genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne umfassen noch weitere Flächen nördlich und südlich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes. Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 65a werden somit keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes wurde durch einen Investor gekauft. Im westlichen und mittleren Bereich sind bereits acht große Lagerhallen und eine Stickerei nach den bisher geltenden Festsetzungen der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne (*z.T. auch mit erforderlichen Befreiungen*) erstellt worden. Für weitere drei Lagerhallen (*Hallen 9-11*) ist der Baubeginn kürzlich erfolgt. In einem letzten Bauabschnitt ist dann noch die Errichtung eines fünfgeschossigen Verwaltungsgebäudes geplant. Da das gesamte Vorhaben nicht nach den Festsetzungen der beiden geltenden Bebauungspläne in vollem Umfang möglich ist, wird eine Überplanung des gesamten Betriebsbereiches erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planinhalte ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ erforderlich. Gleichzeitig werden hiermit die beiden Teilflächen aus den im 1. Absatz genannten Bebauungsplänen Nr. 65 und 66 ungültig.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 78.615 m<sup>2</sup>.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

*Nordwesten:*

Durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 133 und 132 (*Flur 47*) und des Flurstückes 404 (*Flur 46*), bis auf dessen nordöstlichen Grenzpunkt);

*Nordosten:*

durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 404 (*Flur 46*) und 131 (*Flur 47*); in südwestlicher Richtung abknickend, durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 131 (*Flur 47*); in südöstlicher Richtung abknickend, durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 131 (*Flur 47*); in nordöstlicher Richtung abknickend, durch ein ca. 23,30 m langes Teilstück der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 123 (*Flur 47*); in südöstlicher Richtung rechtwinklig abknickend, das Flurstück 123 durch-

schneidend, bis auf dessen südöstliche Grenze; in südwestlicher Richtung abknickend, der Kurvenausrundung der Webereistraße in südöstlicher Richtung folgend, bis zu einem Punkt, der rechtwinklig gemessen in ca. 29,50 m in südöstlicher Richtung zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes 123 (*Flur 47*) liegt;

#### *Südosten:*

vom zuvor beschriebenen Punkt in südwestlicher Richtung abknickend durch eine zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes 123 (*Flur 47*) im parallelen Abstand von ca. 29,50 m zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes 123 verlaufende Linie, in südwestlicher Richtung ca. 28,00 m lange, die Flurstücke 123, 121, 82 und 147 (*Flur 47*) durchschneidende Linie; von dem zuvor beschriebenen Endpunkt der Linie rechtwinklig in nordwestlicher Richtung abknickend, bis auf die südöstliche Grenze des Flurstückes 84 (*Flur 47*); durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 83 und 84 (*Flur 47*);

#### *Südwesten:*

durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 84, 136 und 133 (*Flur 47*).

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Borghorst.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Darstellung im Regionalplan**

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (*BauGB*) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt den Planbereich als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (*GIB*) dar.

Eine Übereinstimmung der Entwicklung mit dem Regionalplan ist somit gegeben.

#### **3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt stellt den Planbereich mit Ausnahme der beiden Flurstücke 83 und 84 als „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 (1) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) dar. Die beiden genannten Flurstücke sind als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65a nicht erforderlich.

Der künftige Bebauungsplan wird somit gem. § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben**

##### **4.1 Derzeitige Nutzungen**

Der gesamte Planbereich ist bereits durch Teilflächen der am 18.04.1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungspläne Nr. 65 „Wilmsberg-Bleicherei“ und Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ überplant.

Der Planbereich ist entlang der südwestlichen Grenze zur B 54 hin bereits mit vier Lagerhallen gemäß den Festsetzungen der beiden genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne bebaut. Hinsichtlich dieser Bebauung erfolgte im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW.

Im mittleren Bereich des Bebauungsplanes wurden inzwischen vier weitere Lagerhallen gemäß den Festsetzungen der beiden genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne bebaut. Hinsichtlich dieser Bebauung war auch die Erteilung einzelner Befreiungen im Vorgriff auf den nun vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

Im südöstlichen Bereich verläuft in der Örtlichkeit noch ein Wirtschaftsweg (*Flurstück 131*), der früher für die zwischenzeitlich abgebrochenen Wohnhäuser Wilmsberg 41-44 als Erschließung und für den Schulbus (*Linie 153*) als Wendeschleife diente. Die Wendeschleife für den Schulbus wird künftig durch einen Wendeplatz gesichert, der unmittelbar vor den beiden künftigen Grundstückszufahrten in der Webereistraße erstellt wird. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Wendeplatzes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die dafür erforderliche Fläche erweitert. Der Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 131 wurde zwischenzeitlich eingezogen. Die Einziehung wurde im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt Nr. 19 / 2015 vom 03.09.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Im südöstlichen Bereich des heutigen Flurstückes 404 sowie auf den Flurstücken 130 und 131 befanden sich alte Eichen, die gemäß den Festsetzungen der noch rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 65 und 66 als zu erhaltende Bäume festgesetzt waren. Diese Bäume wurden im Februar 2015 durch den Eigentümer gefällt.

Entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 131 befindet sich zum Nachbargrundstück ein Grünstreifen, der im Bebauungsplan Nr. 66 zum Teil als „Wallhecke“ mit „zu erhaltendem Sträucher- und Heckenbestand“ und zum Teil als „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ festgesetzt ist.

Die nordwestliche Grenze des neu gebildeten Flurstückes 404 durchschneidet alte Regenrückhalte- und Klärbecken des nordwestlich angrenzenden früheren Textilbetriebes Kock (*heute: Wülfig*). Diese Becken werden nicht mehr benötigt. Ein Rückbau der Beckenteile innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes Nr. 65a ist zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde erfolgt (s. *hierzu Abschnitt 10*).

Die Flurstücke 84 und 85 sind mit Wald bewachsen und entsprechend der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66 als „Wald“ festgesetzt.

#### 4.2 Angrenzende Nutzungen

Nordwestlich an den Planungsbereich anschließend befinden sich weitere Flächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Wilmsberg-Bleicherei“ als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO rechtsverbindlich überplant sind. Zum Teil sind die Grundstücke mit den Gebäuden des früheren Textilbetriebes Kock (*heute: Wülfig*) bebaut. Die übrigen Flächen werden noch landwirtschaftlich genutzt.

Gleiches gilt für die südöstlich angrenzenden Flächen, die aber im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ liegen. Hier sind andere Firmen ansässig, oder es erfolgt noch eine landwirtschaftliche Nutzung.

Südwestlich des Planbereiches verläuft zunächst die Bundesstraße 54 (*B 54*). Daran anschließend befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Nordöstlich des Planbereiches verläuft zunächst die Altenberger Straße (*L 510*). Daran anschließend befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

#### 4.3 Planungsvorgaben

Der Planbereich ist insgesamt bereits rechtsverbindlich als „Industriegebiet“ überplant (*s. Punkte 1 und 4.1*). In den Jahren 2011 / 2012 wurden die ersten vier Lagerhallen entlang der B 54 im Südwesten der Fläche gebaut. Im mittleren Bereich des Plangebietes wurden in den Jahren 2015 / 2016 weitere vier Hallen errichtet. Für weitere drei Hallen und ein Verwaltungsgebäude liegen die Bauanträge vor. Für die drei Hallen soll kurzfristig der Baubeginn erfolgen. Als letzter Bauabschnitt ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Verwaltungsgebäudes mit einer Tiefgarage geplant. Die Sohle der geplanten Tiefgarage befindet sich in gleicher Höhenlagen wie die Lagerhallen, so dass künftig eine barrierefreie unmittelbare Verbindung von den Lagerhallen zum Verwaltungsgebäude auf einer Ebene gewährleistet ist.

Ausgehend von der Webereistraße, die den Planbereich erschließt, war bisher auf dem Flurstück 131 eine Verkehrsfläche festgesetzt, die in nordwestlicher Richtung verlief und die Bauflächen in den beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 65 und Nr. 66 erschließen sollte. Diese Verkehrsfläche entfällt künftig. Sie wurde inzwischen eingezogen und entwidmet.

Auch wurde der noch vorhandene Weg, der ebenfalls auf dem Flurstück 131 verlief und wieder zur Altenberger Straße führte, bisher durch einen Schulbus als Wendeschleife genutzt. Für alle übrigen Verkehrsteilnehmer war eine Durchfahrt verboten. Künftig entfällt diese Wegeverbindung. Zur Altenberger Straße hin wird künftig eine insgesamt 15,00 m breite, durchgehende „Private Grünfläche“ und entlang der gesamten Grenze ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt. Als Ersatz für diese Wendeschleife wird vor den beiden Grundstückszufahrten des Betriebes eine

Wendefläche festgesetzt, die von Bussen und Lkw genutzt werden kann. Der südliche Teil der künftigen Wendefläche ist im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ als Waldfläche festgesetzt und wird künftig Verkehrsfläche. Die Lage der dort vorhandenen Haltestelle für den Schulbus ist in ihrer Lage den künftigen Gegebenheiten anzupassen.

Ebenfalls wird entlang der südwestlichen Grenze zur B 54 künftig eine durchgehende 5,00 m breite „Private Grünfläche“ (*Pf-1*) und entlang der gesamten Grenze ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, die gleichzeitig auch Grundstücksgrenze ist, wird ebenfalls künftig eine 5,00 m breite, durchgehende „Private Grünfläche“ (*Pf-1*) als Abgrenzung zum derzeit noch unbebauten Freiraum festgesetzt. Dieser Grünstreifen wird in einigen Bereichen, wo die Feuerwehr künftig Aufstellflächen benötigt, auf ca. 1,00 m verjüngt (*Lage der Flächen aus Brandschutzkonzept übernommen*).

Im Plangebiet war erhaltenswerter Baumbestand (*Eichen*) vorhanden (*s. Festsetzungen in den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 65 und 66*). Einzelne kranke Bäume mussten aus Sicherheitsgründen (*Verkehrssicherungspflicht*) im Laufe der vergangenen Jahre durch die Stadt Steinfurt (*damaliger Eigentümer*) entfernt werden. Die verbliebenen Bäume wurden durch den heutigen Eigentümer im Februar 2015 gefällt.

Die noch vorhandenen Heckenstrukturen mit den dort noch vorhandenen Einzelbäumen am südöstlichen Plangebietsrand auf dem Flurstück 131 werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Dieser Grünstreifen mit seinen hohen Einzelbäumen übernimmt auch eine Leitlinienfunktion für Fledermäuse.

Entlang der nordöstlich verlaufenden Altenberger Straße (*L 510*) war eine Wallanlage, bewachsen mit Fichten, vorhanden. Mit dem Orkan Friederike im Januar 2018 sind die Fichten größtenteils umgeknickt / umgefallen. Die nach dem Sturm noch verbliebenen, schräg stehenden Fichten wurden aus Verkehrssicherungsgründen durch die Feuerwehr direkt beseitigt. Die verbliebene Wallanlage wurde inzwischen ebenfalls entfernt.

Die auf dem heutigen Flurstück 404 (*Flur 46*) vorhandenen Teile der Klär- und Regenrückhaltebecken sind im Jahre 2018 zurückgebaut worden, da sie der künftigen Nutzung entgegenstehen und auch nicht mehr benötigt werden.

Im südwestlichen Teil des Planbereiches wird eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“ festgesetzt, die auch als Löschwasserbecken genutzt werden kann. Im Nordosten des Planbereiches wird zusätzlich ein unterirdischer Wassertank eingebaut, der ebenfalls für die Löschwasserversorgung verwendet werden kann. Dieser Tank wird durch einen Überlauf mit dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes verbunden. Beide Einrichtungen werden durch das Regenwasser von den Dachflächen der Hallen und des Verwaltungsgebäudes gespeist.

Die im Südwesten des Planbereiches befindliche Waldfläche (*Flurstücke 83 und 84; 9.120 m<sup>2</sup>*) wird ohne Veränderungen auch künftig als Wald festgesetzt.

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Flurstückes 131 (*Flur 47*) werden als zu erhaltende private Grünfläche festgesetzt. Bei diesem Bewuchs handelt es sich auch um Leitlinien für Fledermäuse. Entsprechend ist hier der Gehölzbestand der Sträucher und auch das in dem Streifen vorhandene Hochgrün zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Der Planbereich weist ansonsten keine besonderen naturräumlichen Gegebenheiten auf.

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

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 Planung berührt.

## **5. Planfestsetzungen im Planbereich**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO wird die bisherige Festsetzung auch in den künftigen Plan übernommen. Hierdurch soll sich das Plangebiet in der Art der baulichen Nutzung in das nordwestlich und südöstlich angrenzende Umfeld einfügen.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ aus dem Nutzungsartenkatalog des § 9 (2) BauNVO die Nutzungsarten Nr. 1 (*Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*) und Nr. 2 (*Tankstellen*) allgemein zulässig sein.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach Absatz 3 (*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) sollen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden, da sie auch aus immissionsschutzrechtlicher (*Wohnungen*) und städtebaulicher (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) Sicht nicht zulässig bzw. gewollt sind.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Stützung des Planungszieles mit der Festsetzung eines Industriegebietes wird für das Plangebiet gemäß § 1 (5) i.V.m. (9)



BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Mit dieser Einschränkung soll verhindert werden, dass sich im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe generell und unter Umständen sogar mit innenstadtrelevanten Sortimenten ansiedeln und somit dem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt des Stadtteiles Borghorst schaden.

Zusätzlich werden die zulässigen Nutzungen im künftigen Plangebiet gemäß § 1 (4) BauNVO im festgesetzten „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO mit Beschränkungen der Betriebsarten nach der Abstandsliste 2007 (*Abstandserlass vom 06.06.2007*) versehen. So sollen Betriebe der Abstandsklassen I-III (*lfd. Nr. 1-36*) unzulässig sein. Dieses erscheint angesichts der Tatsache, dass das Plangebiet in einer Entfernung von nur ca. 300 m zu einzelnen „Wohnstätten im Außenbereich“ liegt, angemessen. Gemäß § 31 (1) BauGB sollen Gewerbe- / Industriebetriebe und ähnliche Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig sein, wenn der Immissionsschutz durch den jeweiligen Betreiber dieser Anlagen sichergestellt wird.

Mit diesen Maßgaben soll das industriell geprägte Planungsziel gestützt und der im Umfeld vorherrschende Gebietscharakter weiterentwickelt werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung beachten die bestehende Bebauung im Umfeld und treffen gängige Festsetzungen, wie sie für das Industriegebiet in dieser Lage städtebaulich begründbar sind.

In Anpassung an die Bebauung in den angrenzenden Bereichen soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) im GI<sup>1</sup>-Bereich festgesetzt werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird in diesem Bereich verzichtet, da diese Festsetzung auf Grund der geplanten Hallenbebauung und der Höhenbeschränkung über der Normalhöhe Null (*üNHN*) nicht erforderlich ist.

Im GI<sup>2</sup>-Bereich soll ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden. Hier werden zusätzlich eine GFZ von 2,4 und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit mindestens zwei und maximal fünf (*II-V*) festgesetzt.

Bedingt durch die Größe der Lagerhallen, die erforderlichen Feuerwehrumfahrten und die Bewegungsflächen für Lkw kann es zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ kommen. Maßgeblich für die Ermittlung der GRZ ist die nutzbare Nettofläche des Grundstückes. Von der Bruttofläche des Plangebietes (*78.615 m<sup>2</sup>*) sind somit die nicht zur Überplanung zur Verfügung stehenden Flächen [*Straße (ca. 1.055 m<sup>2</sup>)*, *Wald (9.120 m<sup>2</sup>)* und *zu erhaltende Grünfläche (ca. 2.175 m<sup>2</sup>)*] abziehen. Somit verbleibt eine Netto-Grundstücksfläche in der Größe von ca. 66.265 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ist mit den Festsetzungen zur GRZ, sowie teilweise zur GFZ und zur Geschossigkeit eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Planbereich gewährleistet.

Im überwiegenden, südwestlichen Teil des Planbereiches (*GI<sup>1</sup>-Bereich*) sollen künftig Gebäude mit einer maximalen Höhe von 85,00 m üNNH (*entspr. einer Höhe von ca. 12,00 m, wie im rechtsverbindlichen Bestandsplan*) entstehen dürfen. Für den nordöstlichen Teilbereich entlang der Altenberger Straße (*GI<sup>2</sup>-Bereich*), wo auch das neue Verwaltungsgebäude geplant ist, darf eine Höhe von 96,00 m üNNH nicht überschritten werden. Dieses entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 21,50 m über der Oberkante der ausgebauten Altenberger Straße (74,50 m, *ungefähr mittig vor dem geplanten Verwaltungsgebäude*).

### 5.3 Bauweise

Um eine städtebaulich geordnete Einpassung in die bebaute Umgebung (*angrenzende Industriegebiete*) zu gewährleisten, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO im Plangebiet festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass dort Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung zulässig sind. Durch die Festsetzung von Baugrenzen ist sichergestellt, dass keine Grenzbebauungen zu den Nachbargrundstücken erfolgen können.

Aus eben solchen städtebaulichen Gründen einer geordneten Siedlungsentwicklung werden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen organisiert und in Form von vorderen, hinteren und seitlichen Baugrenzen begrenzt, um gleichzeitig einen gesicherten und grundstücksübergreifenden Freiraum im Sinne gesunder Arbeitsverhältnisse zu entwickeln.

Aus den gleichen Gründen werden auch folgende Festsetzungen getroffen:

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch grundsätzlich in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind im gleichen Material zu erstellen, wie die Hauptbaukörper und mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zu auszuführen.

### 5.4 Örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan werden keine gestalterischen Festsetzungen in Bezug auf Materialwahl, Dachform oder Dachneigung getroffen, da solche Regelungen für ein Industriegebiet nicht erforderlich erscheinen.

Dagegen sollen folgende Festsetzungen, die den Freibereich der Grundstücke betreffen, getroffen werden:

Auf Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden.

## 5.5 Grünflächen

Die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche für den „Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind in der jeweils folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Pf-1) ist als Abgrenzung zur freien Natur im Nordwesten und zur Bundesstraße 54 im Südwesten in einer Breite von 5,00 m vollflächig zu begrünen. Es ist eine durchgängige niedrig wachsende Anpflanzung von einheimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht vorzunehmen, die durch regelmäßigen Schnitt eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten soll. Die restlichen Flächen, die nicht für die Feuerwehrumfahrt benötigt werden, können auch als Grünfläche mit Wildblumen und -gräsern gestaltet werden. Die Fläche Pf-1 wird für die erforderlichen Aufstellbuchten für die Feuerwehr in einigen Bereichen bis auf einen Meter Breite verjüngt.

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pf-2) sind auf einer Pflanzfläche von 5,00 m Breite entlang der Altenberger Straße 14 Laubbäume 1. Ordnung entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht zu pflanzen. Der Unterstand der Baumreihe ist mit einer zertifizierten Saatgutmischung einzusäen. Die Anpflanzung auf der Fläche Pf-2 hat eine artenschutzrechtliche Bindung.

Südwestlich angrenzend an die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Pf-2) ist in einer Breite von 10,00 m parallel zur Altenberger Straße die Anlage einer extensiven Naturgartenfläche aus Stauden und Sträuchern (Pf-3) entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung auf der Fläche Pf-3 hat eine artenschutzrechtliche Bindung.

Abgestorbene Pflanzen sind in der jeweils folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch künftig nicht geplant.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

### 6.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Altenberger Straße (L 510) über einen bereits fertiggestellten Abschnitt der Webereistraße.

Da es sich bei der gesamten Fläche des Geltungsbereiches um eine zusammenhängende private Fläche handelt, wird im Plangebiet die Festsetzung von Verkehrsflächen nicht erforderlich. Lediglich an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche in Form einer Wendefläche festgesetzt. Auf dieser Fläche wird künftig der Schulbusverkehr (*aktuell Linie 153*), der bislang die im rechtsverbind-

lichen Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzte Verkehrsfläche auf dem Flurstück 131 als Wendeschleife genutzt hat, wenden können. Der Bus befährt die Altenberger Straße stadtauswärts, biegt dann nach rechts in die Webereistraße ein, wendet dann auf der noch auszubauenden Wendefläche und kann dann gefahrlos von der Webereistraße wieder nach links auf die Altenberger Straße abbiegen, um wieder stadteinwärts zu fahren. Die geplante Wendefläche wird so dimensioniert, dass sie auch von Lastkraftwagen genutzt werden kann. Bis zur Fertigstellung der Wendeschleife kann der Schulbus in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer auf dem Betriebsgelände wenden.

Für den nicht motorisierten Verkehr von Radfahrern, Fußgängern etc. ist eine Wegevernetzung zur Altenberger Straße über die Webereistraße gewährleistet. Entlang der Altenberger Straße verläuft auf der östlichen Seite ein separater kombinierter Fuß- und Radweg stadteinwärts. Querungshilfen für Radfahrer sind im Verlauf der L 510 aktuell nicht vorhanden.

Notwendige Stellplätze im Sinne von § 51 (1) BauO NRW sind, unbeschadet etwa im Straßenraum vorhandener zusätzlicher (*öffentlicher*) Parkplätze, gemäß § 51 (3), Satz 2, BauO NRW auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen.

## 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (*ÖPNV, Linie 153*) ist durch die Bushaltestellen im Bereich der Webereistraße (*künftige Wendefläche*) und an der Altenberger Straße (*L 510; Abzweig Klärwiese*) gewährleistet.

Der Steinfurter Bürgerbus verkehrt in diesem Bereich nicht.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich nördlich des Planbereiches und ist in ca. 2.950 m Entfernung (*Luftlinie*) erreichbar.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Entwässerung

Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird teilweise in das noch zu errichtende unterirdische Regenrückhaltebecken (*RRB*) im nordöstlichen Grundstücksbereich und teilweise in das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken im südwestlichen Planbereich eingeleitet. Das noch zu errichtende unterirdische RRB wird durch einen Überlauf (*Rohrleitung*) mit dem vorhandenen RRB verbunden. Das vorhandene RRB im südwestlichen Grundstücksteil ist bereits über eine vorhandene Rohrleitung an den südlich des Plangebietes verlaufenden Wasserlauf 1533 angeschlossen, der nach ca. 280 m in den Weweler Bach (*Wasserlauf 1500*) mündet. Dieser wiederum mündet weiter westlich nach ca. 3,57 km Länge in die Steinfurter Aa.

Sofern erforderlich, werden weitere Stauraumkanäle gebaut. Die erforderlichen Berechnungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage Borghorst-Süd geleitet.

Im Planbereich wird im Bereich der Feuerwehrumfahrt parallel zur B 54 im Bereich des GI<sup>1</sup>-Gebietes und auch innerhalb der Waldfläche eine mit einem Leitungsrecht belastete Fläche festgesetzt. In dieser Trasse wäre künftig die Verlegung eines Regenwasserkanales möglich, der die nördlich und südlich liegenden GI-Flächen miteinander verbinden kann, um dessen Niederschlagswasserbeseitigung auch künftig sicherzustellen. Ob diese Trasse später wirklich benötigt wird, kann aktuell nicht gesagt werden. Die Festsetzung der Trasse erfolgt rein vorsorglich (*ein Erfordernis kann derzeit nicht belegt werden*), weil die ursprünglich in den beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 65 und Nr. 66 festgesetzten Verkehrsflächen, in denen die Leitungsverlegung möglich gewesen wäre, künftig entfallen.

## 7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwasserversorgung gem. DVGW-Arbeitsblatt ist bzw. wird über die beiden Regenrückhaltebecken im Planbereich gesichert, da sie gleichzeitig als Löschwasserspeicher dienen. Fehlende Wassermengen können dem Trinkwassernetz entnommen werden.

## 7.3 Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom wird von der RWE Net AG oder gegebenenfalls einem anderen Stromanbieter gesichert. Das Leitungsnetz ist bereits vorhanden und gegebenenfalls zu ergänzen.

Die Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Steinfurt. Das Leitungsnetz ist bereits vorhanden und gegebenenfalls zu ergänzen.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter. Das Leitungsnetz ist bereits vorhanden und gegebenenfalls zu ergänzen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unmittelbar angrenzend oder im Planbereich vorhanden, bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen neu zu verlegen.

## 8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen

Kindergärten und alle Schulformen sowie Spiel- und Sportplätze sind im Stadtteil Borghorst bedarfsgerecht vorhanden. Dieser Punkt wird auf Grund der Gebietsausweisung als Industriegebiet nicht weiter ausgeführt.

In etwa 3.800 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 3.950 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Planbereich ein Ärztehaus.

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

Im Planbereich ist auf Grund der Gebietsausweisung als Industriegebiet kein Kinderspielplatz erforderlich.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Lärmimmissionen**

Von der B 54 und der Altenberger Straße (*L 510*), aber auch von der Nutzung der vorhandenen und geplanten Betriebsstätte gehen Lärmemissionen aus. Weitere Betrachtungen der Lärmemissionen werden auf Grund der Gebietsausweisung als Industriegebiet nicht erforderlich.

Auf den Schallschutz bezogene Festsetzungen bezüglich des Gewerbelärms sind nicht zu treffen.

Weitere Lärmimmissionen innerhalb bzw. aus den zulässigen Nutzungen des Plangebietes sind gemäß der festgesetzten Art als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO mit der Beschränkung der Betriebsarten nach der Abstandsliste 2007 nicht zu erwarten. Gemäß § 31 (1) BauGB sollen Gewerbe- / Industriebetriebe und ähnliche Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig sein, wenn der Immissionsschutz durch den jeweiligen Betreiber der Anlage sichergestellt wird.

### **9.2 Geruchsimmissionen**

Südwestlich und nordöstlich des Planbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Hofstellen an, von denen zeitweise Geruchsbelastungen ausgehen können. Hofstellen mit intensiver Tierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die nordwestlich angrenzenden Flächen werden auch weiterhin noch landwirtschaftlich genutzt, sind jedoch durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65 seit dem 18.04.1984 rechtsverbindlich als „Industriegebiet“ überplant.

Auf Grund der Gebietsausweisung als „Industriegebiet“ sind die Geruchsimmissionen nicht weiter zu betrachten.

### 9.3 Staubimmissionen

Auf die Grundstücke im Planbereich wirken die in allen Baugebieten üblichen Staubimmissionen aus dem vorhandenen und künftigen Kfz-Verkehr, sowie aus den vorhandenen und künftigen Heizungsanlagen ein.

Besondere Staubimmissionen aus den bestehenden gewerblichen Betrieben, die das übliche Maß überschreiten, sind nicht zu erwarten.

Ansonsten sind insbesondere am nordwestlichen Plangebietsrand zeitweise erhöhte Staubimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden, noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten, die jedoch bei der festgesetzten Nutzung als Industriegebiet nicht weiter zu betrachten sind. Zudem befinden sich dort nur Lagerhallen.

### 9.4 Störfallbetriebe

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 2.600 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Plangebietsrand am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb im Jahr 2014 auf der Grundlage des genehmigten Bestandes untersucht und hat auf Grund der dort gelagerten Chemikalien einen angemessenen Abstand von 616 m bei der Freisetzung von Chlor und 397 m bei der Freisetzung von Stickoxiden ermittelt. Der Planbereich liegt deutlich außerhalb dieser ermittelten angemessenen Abstände.

Ebenfalls nördlich des Plangebietes ist in ca. 3.900 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Plangebietsrand wurde die Erweiterung der dort vorhandenen Biogasanlage immissionsschutzrechtlich genehmigt und umgesetzt. Durch die Bezirksregierung Münster als Genehmigungsbehörde wurde auf Grund der dort künftig möglichen Speichermenge von Methan ein allgemeiner angemessener Abstand von 200 m festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65a liegt also auch deutlich außerhalb dieses Abstandes.

Somit befinden sich im Umkreis des bereits festgesetzten, zur Überplanung anstehenden Industriegebietes keine Störfallbetriebe, die negative Auswirkungen auf das künftige Industriegebiet und die dort arbeitenden Menschen haben könnten.

## **10. Flächen mit Bodenbelastungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ und auch auf den nordwestlich daran anschließenden Flächen besteht nach hiesigem Kenntnisstand in Teilbereichen ein geringfügiger Altlastenverdacht.

Dieser betrifft jedoch lediglich die Flächen der ehemaligen Klärbecken und -teiche des ehemaligen Textilbetriebes Kock.

Die Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher & Partner mbH hat in ersten Untersuchungen des „ehemaligen Klärteiches“, des „Klärbeckens weiß“ und des „Teiches 1“ drei Prüfberichte erstellt.

Hierbei wurden im Bereich des „ehemaligen Klärteiches“ im Feststoff leicht erhöhte Werte für Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Cyanide, TOC und EOX, sowie erhöhte Werte für Zink und PCB<sub>6</sub> festgestellt. Im Eluat wurde eine leicht erhöhte elektrische Leitfähigkeit festgestellt. Die Materialien sind nach LAGA-Zuordnung >Z2 einzustufen.

Im Bereich des „Klärbeckens weiß“ wurden keine Auffälligkeiten in den Feststoffen und im Eluat ermittelt. Entsprechend sind die Materialien nach LAGA-Zuordnung Z0 einzustufen.

Im Bereich des „Teiches 1“ wurden im Feststoff erhöhte Werte für Cadmium, Chrom, Kupfer, Quecksilber, Zink, PAK und Benzo(a)pyren, sowie stark erhöhte Werte für TOC, EOX und Kohlenwasserstoffe festgestellt. Das Eluat wurde eine elektrische Leitfähigkeit und erhöhte Werte für Sulfat, Arsen und Kupfer auf. Die Materialien sind ebenfalls nach LAGA-Zuordnung >Z2 einzustufen.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen erfolgte mit einer gutachterlichen Begleitung unter Beteiligung der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Kreises Steinfurt die Sanierung der angesprochenen Flächen. Hierbei wurde festgelegt, dass mäßig belastetes Material bei bautechnischer Eignung unterhalb der geplanten Bebauung versiegelt wieder eingebaut wurde. Stark belasteter Boden war entsprechend extern zu entsorgen.

Teile der belasteten Böden (*LAGA Z0 bis einschl. Z1.1-Material; ca. 5.694 m<sup>3</sup>*) wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken nach Schöppingen-Kirchspiel gebracht und dort in einer flachen Wallanlage eingebaut.

Der im südöstlichen Bereich des „Klärbeckens weiß“ gefundene Kalk wurde zusätzlich nach Düngemittelverordnung untersucht und bewertet. Hieraus wurden ca. 900 – 1.000 m<sup>3</sup> als „Kalkdünger aus der Aufbereitung von Trink- und Brauchwasser (CaO: 39 %)“ im August 2017 dem Landwirtschaftsbetrieb Schulze Düding in Borghorst übergeben.

Die nach LAGA Z 1.2 und Z 2 eingestuften Böden wurden im Bereich der drei nordöstlichen Hallen (*unter Halle 10*) eingebaut und sind somit versiegelt und damit grundwasserfern eingebaut worden.

Überschüssiges Material, welches die LAGA Z 0 Grenzwerte einhielt, wurde der Firma Calcis Lienen GmbH & Co. KG in Wetringen übergeben und dort als Verfüllung einer Kalkgrube eingebaut.

Boden, der höher als LAGA Z 2 eingestuft wurde, wurde durch Fachfirmen extern entsorgt:

Der Teichschlamm „Teich 1“ wurde z. T. mit Kalk konditioniert und der Fa. MAV Mineralstoff - Aufbereitung und Verwertung - GmbH in Lünen übergeben.

Der Boden des „ehem. Klärteiches“ und die auf dem Grundstück zwischenzeitlich gelagerte „Miete 2“ wurde zur Bodenreinigungsanlage Ganderkesee transportiert.

Das Wegematerial wurde abgetragen und der Entsorgungsgesellschaft Steinfurt mbH in Altenberge zugeführt.

Abschließend trifft der Gutachter die Aussage, dass der Wirkungspfad Boden – Mensch nicht relevant erscheint, da die belasteten Auffüllungen vollständig entfernt wurden und darüber hinaus auch noch eine Schicht des gewachsenen Bodens. Auf



Grund des überwiegend wasserstauenden Untergrundes dürfte der Wirkungspfad Boden – Grundwasser voraussichtlich kein sehr hohes Risiko bergen.  
Hinweise auf schädliche Bodengase hat es nicht gegeben.  
Alle Erdarbeiten wurden fachgutachterlich begleitet und dokumentiert.

Im Nachtrag zum Abschlussbericht mit Datum vom 01.11.2018 wurde durch den Gutachter der Einbau des LAGA Z 2-Materials unter der geplanten Halle 10 beschrieben. In dem erforderlichen Volumen erfolgte hier ein 50 cm starker Bodenabtrag. Zur Verbesserung der Tragfähigkeit wurde ein Kalkbindemittel in die Aushubsohle eingearbeitet. Das anschließend eingebaute LAGA Z 2-Material wurde ebenfalls mit Kalkbindemittel versehen und verdichtet.

Eine Kennzeichnungspflicht der Fläche gem. dem RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, - V A 3 - 16.21 - und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10 / IV-6-3.6-21 - vom 14.03.2005 besteht nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt nicht.

Der „Abschlussbericht zur erfolgten Durchführung der Bodensanierung“, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher & Partner mbH, Gronau, vom 31.08.2018 und der „Nachtrag zum Abschlussbericht der Bodensanierung“ vom 01.11.2018, werden Anlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes und dieser Begründung und sind als **Anlagen 3-4** beigelegt.

## **11. Bodenschutz**

Mit dieser Planung werden keine zusätzlichen Flächen überplant, da der gesamte Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes bereits rechtsverbindlich überplant ist. Alternativen zu diesem Standort sind nicht vorhanden. Die gesetzliche Vorgabe, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird somit eingehalten.

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (*LBodSchG*) ist bei der Aufstellung 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.

Der Planbereich wurde bis zum Verkauf an den aktuellen Investor noch größtenteils landwirtschaftlich genutzt, ist jedoch bereits seit dem 18.04.1984 rechtsverbindlich als „Industriegebiet“ überplant. Somit wird mit der Planung das Ziel verfolgt, zwar bisher unbebaute, aber bereits überplante Flächen in Anspruch zu nehmen. Somit wird von den Vorgaben des § 4 (2) LBodSchG und des § 1 (5) S. 3 BauGB abgewichen. Da die Flächen jedoch bereits überplant sind, wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Planung verursacht.

In diesem Fall muss jedoch von den Vorgaben des § 4 (2) LBodSchG und des § 1 (5) BauGB abgewichen werden, da hier Zwänge vorliegen, die einen anderen Standort für das geplante „Industriegebiet“ ausschließen, zumal bereits eine rechtsverbindliche Überplanung des Bereiches vorliegt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW ( $M = 1 : 25.000$ ) des geologischen Dienstes NRW befindet sich im Plangebiet kein schutzwürdiger Boden.

## **12. Kampfmittel**

Hinsichtlich möglicher Einwirkungen durch Kampfmittel liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen vor. Auf Grund der Lage des Plangebietes außerhalb des Siedlungsraumes des Stadtteiles Borghorst ist ein Kampfmittelvorkommen relativ unwahrscheinlich. Dennoch sollte mit Vorsicht und Umsicht bei Bodeneingriffen gearbeitet werden. Den künftigen Bauherren ist daher zu empfehlen, vor Baubeginn den Bereich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst absuchen zu lassen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## **13. Klimaschutz**

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. § 1 (5) S.2 BauGB). Aspekte des Klimaschutzes haben viele Formen und Facetten, vorrangig wird jedoch darunter die Vermeidung des Ausstoßes klimaschädlicher Stoffe („Treibhausgase“) verstanden, sowie der Erhalt der Wälder, die die Treibhausgase aufnehmen und verarbeiten können. Eine weitere wichtige Maßnahme für den Klimaschutz ist in den so genannten Industrieländern die Reduzierung des Energieverbrauchs. Die Erzeugung und der Verbrauch von Energie sind mit die bedeutendsten Auslöser für den Ausstoß von Treibhausgasen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II, nördlicher Teil“ 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.

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

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

## **14. Schutz von Natur und Landschaft**

Der Planbereich hat eine Größe von insgesamt 78.615 m<sup>2</sup>. Hiervon werden die beiden Flurstücke 83 und 84 in einer Größe von 9.120 m<sup>2</sup> entsprechend des Bestandes als Wald festgesetzt. Des Weiteren werden eine Verkehrsfläche (ca. 1.055 m<sup>2</sup>) und

eine zu erhaltende Grünfläche (ca. 2.175 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Somit verbleibt für das festgesetzte Industriegebiet eine Größe von ca. 66.265 m<sup>2</sup>.

Der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand im Bereich des Flurstückes 131 (ca. 2.175 m<sup>2</sup>) wird mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Des Weiteren sind entlang der südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ [Pf-1 (ca. 2.534 m<sup>2</sup>), Pf-2 (ca. 706 m<sup>2</sup>) und Pf-3 (ca. 1.354 m<sup>2</sup>)] in einer Gesamtgröße von ca. 4.594 m<sup>2</sup> im Planentwurf festgesetzt. Hinzu kommt das offene Regenrückhaltebecken im südwestlichen Planbereich mit einer Größe von ca. 2.119 m<sup>2</sup>.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von -7.052 Punkten. Der Ausgleich wird extern über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt geregelt.

Für die Inanspruchnahme von 237 m<sup>2</sup> Waldflächen ist nach Landesforstgesetz NRW im Verhältnis 1:1,5 ein funktionaler Ausgleich zu schaffen. Für den Waldausgleich wird auf dem Grundstück Flur 39, Flurstück 566, Gemarkung Borghorst, auf einer Länge von ca. 80 m und einer Breite von ca. 4,5 m ein stufiger Waldrand angelegt.

Der Umweltbericht, erstellt durch das Büro öKon GmbH, Münster, vom 23.01.2019, wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

## **15. FFH-Verträglichkeit**

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie der EU (*Richtlinie 79 / 409 / EWG vom 02.04.1979 in der Fassung der Richtlinie 2009 / 147 / EG vom 30.11.2009*) und FFH-Richtlinie (*Richtlinie 92 / 43 EWG des Rates vom 21.05.1992*) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrog 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 des Bebauungsplanes Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ und dem gemeldeten Schutzgebiet beträgt ca. 4.600 m. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist somit ausgeschlossen.

## **16. Umweltverträglichkeit**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ erfolgt, bedingt durch die wachsende Flächenversiegelung, ein zusätzlicher Ein-

griff in Natur und Landschaft, der allerdings bereits durch die beiden seit dem 18.04.1984 rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 65 „Wilmsberg-Bleicherei“ und Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ möglich war.

Da es sich bei der Baufläche jedoch bisher um eine zum Teil mit altem Hochgrün (*Eichen*), im Bereich der Klärbecken und -teiche mit Gräsern und Sträuchern bewachsene und im südwestlichen Teilbereich des heutigen Flurstückes 404 um eine mit vier inzwischen abgebrochenen Doppelhaushälften bebaute Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter näher zu betrachten.

#### 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 und nach der Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen. In Steinfurt sind sowohl Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, als auch nach der Vogelschutzrichtlinie anzutreffen. Dabei handelt es sich vorrangig um 13 verschiedene Fledermausarten. Diese sind: Großes Mausohr, Becksteinfledermaus, Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Teichfledermaus, Braunes Langohr, Mopsfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus. Die im *BNatSchG* angesprochenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für die vorgenannten Fledermausarten Waldgebiete sowie Alt- und Tothölzer. Ob Alt- und Tothölzer, z.B. mit Bruthöhlen, in der Waldfläche des Plangebietes vorhanden sind, wurde nicht weiter überprüft, da die Waldfläche in ihrem Bestand erhalten bleibt und gesichert wird. Die erforderliche Fällung der Bäume im Bereich der geplanten Wendefläche ist nach Aussage des Gutachterbüros artenschutzrechtlich unbedenklich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche außerhalb der geschlossenen Ortslage, die jedoch innerhalb rechtsverbindlich festgesetzter und zum Teil bebauter gewerblich genutzter Flächen liegt. Der erstellte Artenschutzfachbeitrag der Stufe II hat das Artenvorkommen im Planbereich untersucht.

Durch Ortsbegehungen wurde das Vorkommen der verschiedenen Vogelarten im Plangebiet untersucht. Insgesamt wurden bei den avifaunistischen Untersuchungen 30 Vogelarten, davon drei planungsrelevante Arten erfasst. Für mindestens 23 Arten besteht ein Brutverdacht innerhalb des Geltungsbereiches. Unter anderem ist auch für die Gewässerarten Stockente, Reiherente, Höckerschwan, Kanadagans und Bläsralle unklar, ob sie im Plangebiet oder benachbart brüten. Alle übrigen Arten sind für den Geltungsbereich als regelmäßige oder sporadische Nahrungsgäste einzustufen. Letzteres trifft auch auf die drei planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Graureiher und Rauchschwalbe zu. Für die drei Arten ist davon auszugehen, dass sie keine Brutplätze im Plangebiet haben. Es wird davon ausgegangen, dass der Planbereich sporadisch von umliegend ansässigen Rauchschwalben zur Nah-

nungssuche aufgesucht wird. Es wurde lediglich ein Graureiher im Überflug beobachtet. Der Bluthänfling wurde als Nahrungsgast im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ein Brutvorkommen kann sicher ausgeschlossen werden. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass der Planbereich hinsichtlich der planungsrelevanten Vogelarten keine grundsätzliche Relevanz besitzt. Die Flächen können für einige wenige Individuen allenfalls gelegentlich als Jagdrevier dienen.

Vermutlich werden im Gestrüpp auf dem Erdwall entlang der Altenberger Straße die Vogelarten Amsel, Bachstelze, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke und Klappergrasmücke Brutplätze haben, die aber nicht nachgewiesen wurden. Auch für weitere 15 Vogelarten ist ein Brutverdacht nicht auszuschließen. Eine intensive Nutzung des Bebauungsplangebietes durch allgemein häufige und ungefährdete Vogelarten zur Nahrungssuche und als Brutrevier ist anzunehmen.

Durch abendliche und nächtliche Detektor-Begehungen mit Batdetektoren (Pettersson D 240 X) und die ganznächtige, automatische Ruferfassung durch den batcor der 3.1 der Fa. ecoObs wurde das Vorkommen von sieben Fledermausarten (*Breitflügel*-, *Kleine und Große Bart*-, *Wasser*-, *Langohr*- und *Zwergfledermaus* sowie *Großer Abendsegler* und die *Gattung der Mausohren*) ermittelt, die die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet als Leitlinien zum Transferflug und zur Jagd nutzen. Baumquartiere sind in den zum Erhalt festgesetzten und zum Teil bereits gefälltten Gehölzen des Plangebietes zu erwarten.

Von der Planung sind kleine Teile eutropher, künstlich entstandener Kleingewässer betroffen. Vorsorglich wurden die Gewässer auf ggf. mögliche Amphibienvorkommen via Sichtkontrolle und Kescherfang oder auf Laichballen im Wasser, am Ufer oder auf umliegenden Flächen präsente Alttiere untersucht.

Bei keiner der Begehungen wurden Amphibien oder Spuren wie Laich oder Quappen festgestellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden Konflikt mindernden Maßnahmen

- Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigungen zw. 01.10. – 28. / 29.02.)
- Bauzeitenregelung (Erschließungsarbeiten / Baufeldvorbereitung außerhalb 15.03. - 31.08.)
- Fassadengestaltung mit Vogelkollisionsschutz
- Erhalt von Leitlinienfunktionen (CEF)
- Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Bäumen (FCS)
- Sicherung zukünftiger Quartierbäume (FCS)
- Erhalt lichtarmer Dunkelmräume (CEF)
- Anlage / Optimierung von Nahrungsflächen (CEF)

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ weitere artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufe II, erstellt durch das Büro öKon GmbH, Münster, vom 23.01.2017, wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung und ist als **Anlage 2** beigelegt.

## **17. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ und in der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

In die Denkmalliste der Kreisstadt Steinfurt eingetragene Denkmäler befinden sich in einem Abstand von deutlich mehr als einem Kilometer zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65a.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II / nördlicher Teil“ ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

## **18. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum eines einzelnen Eigentümers befinden.

## **19. Verfahren**

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat den Beschluss zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (*BauGB*) für den Bebauungsplan Nr. 65a „Wilmsberg-Süd II, nördlicher Teil“ bereits in seiner Sitzung am 13.11.2014 gefasst. Im darauffolgenden Zeitraum wurden zunächst die Planinhalte weiter abgestimmt.

Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte ebenfalls in der Ratssitzung am 13.11.2014.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgten nach der Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 14 / 2018 vom 05.07.2018 in der Zeit vom 13.07.2018 bis zum 24.08.2018. Aufgrund der Sommerferien wurde eine verlängerte Beteiligungsfrist gewählt.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes und der Begründung mit ihren Anlagen gem. § 3 (2) BauGB hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 11.10.2018 gefasst.

Aufgestellt:

Steinfurt, 25. Januar 2019

Az.: FD61 / 61-26-09 / 65a-wer

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Werning

-Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst-

**Anlagen:**

1. Umweltbericht, erstellt durch das Büro öKon GmbH, Münster, vom 23.01.2019,
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch das Büro öKon GmbH, Münster, vom 23.01.2019,
3. Abschlussbericht zur erfolgten Durchführung der Bodensanierung, Proj.-Nr. 217 043, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher & Partner mbH, Gronau, vom 31.08.2018
4. Nachtrag zum Abschlussbericht der Bodensanierung, Proj.-Nr. 217 043, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher & Partner mbH, Gronau, vom 01.11.2018