

Kreisstadt Steinfurt



Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“, der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Inhalt

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

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

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“ umfasst eine Fläche, die unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ anschließt und parallel zur Altenberger Straße (L 510) verläuft. Die Fläche liegt abseits des Wohnsiedlungsbereiches am südlichen Rand des Stadtteiles Borghorst.

Das Flurstück 119 in der Flur 47, welches noch im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ liegt, wird durch den jetzt aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“ überplant und somit künftig aus dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes herausgenommen.

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes dient der Standortsicherung / Erweiterung und der zukünftigen Entwicklung des dort ansässigen Betriebes an der Webereistraße 1. Der Unternehmer beabsichtigt dort in Anlehnung an die vorhandenen Produktionshallen noch weitere Hallen und Verwaltungsgebäude zu errichten. Da der Großteil des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes planungsrechtlich noch dem Außenbereich zuzuordnen ist, wird eine Überplanung dieses Bereiches für den ansässigen Betrieb erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planinhalte ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“ erforderlich.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 37.390 m², von der allerdings bereits heute 4.866 m² durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ erfasst sind (*Flurstück 119*), die künftig mit in den neu aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen werden. Neu überplant werden demzufolge ca. 32.524 m².

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66a wird wie folgt umgrenzt:

Nordwesten:

In südwestlicher Richtung verlaufend, durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 119; in deren Verlängerung das Flurstück 123 durchschneidend, bis auf die nordwestliche Spitze des Flurstückes 140;

Südwesten:

durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 140;

Südosten:

durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 140 und 139;

Nordosten:

durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 139, 138 (nach Neuvermessung 149 und 150), 137 und 119.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 47, 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 vollständig als „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 (1) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66a 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

Das Flurstück 119 ist bereits durch den am 18.04.1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ überplant und wird in die jetzige Planung mit einbezogen, da die künftigen Festsetzungen von den bisherigen abwei-

chen. Die Fläche ist bereits bebaut. Der überwiegende Teil des Planbereiches wird bisher noch als Ackerfläche (*Mais- oder Getreideanbau*) landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Nordwestlich an den Planungsbereich grenzen die Betriebsflächen und -gebäude des erweiterungswilligen Betriebes an. Diese liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ und sind als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Nordöstlich verläuft zunächst die Altenberger Straße (*L 510*) und daran angrenzend befindet sich eine Waldfläche.

Südöstlich des Planbereiches verläuft zunächst der Weweler Bach (*WL 1500*) und daran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte (*Acker-*)Flächen.

Südwestlich des Planbereiches befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bisher mit den im Planbereich liegenden Flächen im Zusammenhang bewirtschaftet wurden. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ebenfalls als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, ist aber planungsrechtlich noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

4.3 Planungsvorgaben

Vom jetzigen Planbereich ist das Flurstück 119, welches bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ liegt, mit einer Produktionshalle bebaut und somit bereits rechtsverbindlich als „Industriegebiet“ überplant.

Der Planbereich ist ausgehend von der Webereistraße im Nordwesten, die den Planbereich erschließt, an das Straßennetz angeschlossen.

Die Straße wird planungsrechtlich festgesetzt und in südöstlicher Richtung bis an den Weweler Bach verlängert. Da die heutigen Betriebsflächen bereits durch die vorhandene Straßenfläche als erschlossen zu betrachten sind, erfolgt **vorläufig kein Ausbau der Straße**. Ein Ausbau wird erst dann erforderlich, wenn die südwestlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Fläche für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen wird.

Ein Ausbau der Straße bis an den Weweler Bach heran wird aber auch dann noch nicht erforderlich. Die planungsrechtliche Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt vor dem Hintergrund, dass zukünftig auch eine weitere Verlängerung der Straße über den Weweler Bach hinaus ohne eine Bebauungsplanänderung möglich ist.

Lediglich die festgesetzte „Fläche für die Wasserwirtschaft“ muss künftig erreichbar sein. Hierfür ist jedoch eine maximal 3,50 – 4,00 m breite geschotterte Zufahrt völlig ausreichend.

Erhaltenswerter Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grünstrukturen entlang der Altenberger Straße (*L 510*) befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

Der Planbereich weist keine besonderen naturräumlichen Gegebenheiten auf.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen ebenfalls nicht vor.

Ein gültiger Landschaftsplan, bzw. ein entsprechender Entwurf wurde bislang von der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt für diesen Bereich nicht aufgestellt.

Ebenso werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. durch die Planung berührt.

5. Planfestsetzungen im Planbereich

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO wird die bisherige Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ in den künftigen Plan übernommen. Hierdurch soll sich das Plangebiet in der Art der baulichen Nutzung in das nordwestlich angrenzende Umfeld einfügen.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher 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.

Aus städtebaulichen Gründen wird für das Plangebiet gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig sind. Mit diesem Einzelhandelsausschluss soll verhindert werden, dass sich im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von 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 im Umfeld des Plangebietes in einer Entfernung von nur ca. 200-220 m einzelne „Wohnstätten im Außenbereich“ liegen, 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. Grundsätzlich werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ übernommen.

In Anpassung an die Bebauung in den angrenzenden Bereichen soll eine Grundflächenzahl (*GRZ*) von 0,8 gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) im gesamten Geltungsbereich festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl (*GFZ*) soll mit dem Wert von 2,0 unterhalb der möglichen Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung bleiben, da bei Fortführung der bestehenden Bebauung, die fast identisch weiter geführt werden soll, dieser Wert völlig ausreichend ist.

Eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse soll nicht festgesetzt werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe lässt maximal drei Vollgeschosse zu.

Insgesamt ist mit den Festsetzungen zur *GRZ* und *GFZ* eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Planbereich gewährleistet.

Die festgesetzte maximal zulässige fertig ausgebaute Fußbodenhöhe im künftigen *GI¹*-Gebiet wird mit 73,50 m üNNH konsequenterweise auf die bestehenden Betriebsgebäude an der Webereistraße 1 bezogen. Im festgesetzten *GI²*-Gebiet darf der fertig ausgebaute Fußboden der neuen Betriebsgebäude bei maximal 72,50 m üNNH liegen. Wegen des in Richtung Südosten (*zum Weweler Bach hin*) abfallenden Geländes wird die künftige maximale Fußbodenhöhe 1,00 m tiefer festgesetzt.

Künftig sollen im festgesetzten *GI¹*-Gebiet Gebäudehöhen von max. 85,50 m üNNH und im festgesetzten *GI²*-Gebiet Höhen von max. 84,50 m üNNH nicht überschritten werden dürfen. Die Festsetzung im *GI²*-Gebiet entspricht einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 12,00 m, wie sie auch im Bestandsplan Nr. 66 entstehen darf.

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 ohne Längenbegrenzung zulässig sind. Durch die Festsetzung von Baugrenzen ist aber sicher gestellt, 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 m² 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.

Das geplante Trafogebäude muss einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

5.4 Örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan werden keine gestalterischen Festsetzungen in Bezug auf Materialwahl oder Dachform getroffen, da solche Regelungen für ein Industriegebiet nicht erforderlich erscheinen. Es sollen Dachneigungen von 0° - 35° zulässig sein. Auch diese Festsetzung wird aus dem angrenzenden Bebauungsplan übernommen.

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 die „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind dauerhaft zu erhalten. 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 die zum Teil bereits fertig gestellte und im weiteren Verlauf in der ersten Ausbaustufe vorhandene Webereistraße.

Da es sich bei der gesamten Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches um eine zusammen hängende private Fläche handelt, wird lediglich am südwestlichen Rand des Plangebietes eine Verkehrsfläche (*verlängerte Webereistraße*) festgesetzt. Ein Ausbau der Straße erfolgt jedoch vorläufig noch nicht (*s. hierzu die Ausführungen unter Punkt 4.3*).

Für den nicht motorisierten Verkehr von Radfahrern, Fußgängern etc. ist eine Wegenetz zur Altenberger Straße über die Webereistraße gewährleistet. Entlang der Altenberger Straße verläuft auf deren nordöstlicher Seite ein separater kombinierter Fuß- und Radweg stadtein- und -auswärts.

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*) ist durch die Bushaltestellen an der Altenberger Straße (L 510) gewährleistet.

Der Steinfurter Bürgerbus verkehrt in diesem Bereich nicht.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich nördlich des Planbereiches und ist in ca. 3.300 m Entfernung (*Luftlinie*) erreichbar.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird in das vorhandene und in die geplanten Regenrückhaltebecken bzw. Mulden im Plangebiet eingeleitet. Ein Überlauf dieser Becken und Mulden wird über eine Rohrleitung in das auf der südlich der Baufläche geplante Regenrückhaltebecken in der geplanten „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses / Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken“ eingeleitet und von da aus dem südöstlich des Plangebietes verlaufenden Weweler Bach (*Wasserlauf 1500*) gedrosselt zugeführt. Dieser mündet weiter westlich nach ca. 3,5 km Länge in die Steinfurter Aa.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Druckrohrleitung entlang der Altenberger Straße zur Kläranlage Borghorst-Süd geleitet.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwasserversorgung gem. DVGW-Arbeitsblatt wird über die Regenrückhaltebecken im Planbereich und daran angrenzend gesichert, da sie gleichzeitig als Löschwasserspeicher dienen. Insbesondere eine Rückhaltefläche an der südwestlichen Grundstücksgrenze wird als Folienbecken ausgebildet, wie es auch bereits im nördlich angrenzenden Bereich geschehen ist. 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.

Die Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Steinfurt.

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

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 4.100 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 4.250 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 Lärmimmissionen aus. Weitere Betrachtungen der Lärmimmissionen 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 südöstlich 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 südwestlich angrenzenden Flächen werden auch weiterhin noch landwirtschaftlich genutzt.

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 südwestlichen und am südöstlichen Plangebietsrand zeitweise erhöhte Staubimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten, die jedoch bei der festgesetzten Nutzung als Industriegebiet nicht weiter zu betrachten sind.

9.4 Störfallbetriebe

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 2.900 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Plangebietsrand am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf der Grundlage des genehmigten Bestandes im Jahr 2014 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 außerhalb dieser ermittelten angemessenen Abstände.

Ebenfalls nördlich des Plangebietes ist in ca. 4.200 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Plangebietsrand die Erweiterung der dort vorhandenen Biogasanlage immissionsrechtlich genehmigt und befindet sich in der Bauphase. 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. 66a liegt also auch außerhalb dieses Abstandes.

Somit befinden sich im Umkreis der zur Überplanung als Industriegebiet anstehenden Fläche keine Störfallbetriebe, die Auswirkungen auf das künftige Industriegebiet und die dort arbeitenden Menschen haben.

10. Flächen mit Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“ und auch auf den unmittelbar angrenzenden Flächen besteht nach hiesigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.

11. Bodenschutz

Mit dieser Planung werden zusätzliche, bisher landwirtschaftliche genutzte Flächen überplant. Die Planung dient einer standortbezogenen Erweiterung des dort ansässigen Gewerbetriebes. Demzufolge gibt es keine Alternativen zu diesem Standort. Die gesetzliche Vorgabe, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird somit grundsätzlich eingehalten, da keine Vorratsplanung vorgenommen wird.

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 landwirtschaftlich genutzt (*Mais- bzw. Getreideanbau*). Das im nordwestlichen Randbereich gelegene Flurstück 119, welches noch im bereits seit dem 18.04.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ liegt, ist bereits bebaut und die Flächen

entsprechend der Planvorgaben und der Nutzung versiegelt. Mit der Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte 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 dem dort bereits ansässigen Betrieb als Erweiterungsflächen dienen, ist diese Abweichung vertretbar.

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. Dennoch ist ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. 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. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher 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.

Der Betriebsinhaber und Investor betreibt bereits heute eine Photovoltaikanlage, welche auf den Dächern des bestehenden Betriebes montiert ist. Auch künftig ist er bestrebt, möglichst viel Energie selber zu erzeugen.

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 ca. 37.390 m². Hiervon ist das Flurstück 119 mit einer Größe von 4.866 m² bereits nach den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Wilmsberg-Süd“ bebaut. Für die Wasserwirtschaft (*Regenrückhaltung*) ist eine Fläche von 1.906 m² (*Flurstücke 139 und 150*) vorgesehen. Somit verbleibt für das neu festgesetzte Industriegebiet (*inkl. Straßenfläche*) eine Größe von ca. 30.618 m².

Der beigegefügte Umweltbericht ermittelt den Bestand der ökologischen Wertigkeit in Wertpunkten nach dem LANUV-Modell vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Gutachter ermittelt zunächst die Wertigkeit des Bestandes der Flächen im Plangebiet, aber auch die künftig erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (*Flurstück 119*) befinden sich bereits vorhandene Betriebsgebäude, Hof- und Parkflächen sowie westlich und östlich des Gebäudes Teile der Oberflächenentwässerung. Bei der westlichen Fläche handelt es sich um ein Folienbecken, welches auch der Löschwasserversorgung dient. Die Fläche an der östlichen Grenze dient der Regenrückhaltung. Hier besteht eine ausgeprägte, wechselfeuchte Vegetationsfläche mit teils dichtem Binsen- und Schilfbewuchs. Auf diesem Flurstück werden keine Veränderungen vorgenommen. Lediglich die vorhandenen Regenrückhalteflächen werden mit den neuen Flächen durch einen Überlauf miteinander verbunden.

Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand ist im Planbereich nicht vorhanden. Im Saumbereich entlang des Weweler Baches ist ebenfalls kein Strauchbewuchs vorhanden.

Zitat des Gutachters: *„Das vorhandene Fließgewässer besitzt im Landschaftsausschnitt keine Kontur und kann allenfalls an einem grasigen Bestand innerhalb der Ackerflächen identifiziert werden. Belebende oder gliedernde Elemente fehlen. Die Vielfalt ist gering. Der Landschaftsausschnitt ist somit insgesamt recht ausgeräumt und durch einheitliche, landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Die Fläche ist daher im Sinne des Landschaftsbildes ohne besondere Funktionen.“*

Die Grünstrukturen entlang der Altenberger Straße (L 510) befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden nicht tangiert.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bisher für den Getreide- oder Maisanbau als Ackerfläche genutzt.

Der Gutachter hat für den heutigen Bestand der reinen Gewerbefläche im Plangebiet einen Wert von 56.242 Wertpunkten ermittelt. Nach Umsetzung der Baumaßnahmen ergibt sich ein Wert von 41.735 Wertpunkten. Dieses bedeutet ein Defizit von 14.507 Wertpunkten.

Da die Erschließungsstraße vorläufig noch nicht gebaut wird, hat der Gutachter die öffentlichen Flächen (*Straße und Regenrückhaltung*) separat berechnet. Hierfür ergibt sich ein Bestandswert von 10.294 Wertpunkten. Nach der Durchführung aller öffentlichen Maßnahmen ergibt sich die Summe von 12.030 Wertpunkten. Dieses bedeutet einen Überschuss von 1.736 Wertpunkten.

Gegeneinander aufgerechnet ergibt das ein Defizit von 12.771 Wertpunkten, die extern ausgeglichen werden müssen, da innerhalb des Plangebietes keine Möglichkeit dazu vorhanden ist. Dieses entspricht einer Anlage von ca. 3.193 m² Feldhecke / Gehölzstreifen auf einer Ackerfläche. Die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt hat sich bereit erklärt, hierfür eine geeignete Fläche zur Verfügung zu stellen. Als Ausgleichsfläche wird ein Grundstück in der Gemarkung Borghorst, Flur 49, Flurstück 59, verwendet. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche, die bereits als extensives Grünland und einen Gewässerentwicklungstreifen umgewandelt wurde. Die Fläche liegt weiter westlich unmittelbar am Weweler Bach.

Der Umweltbericht vom 22.02.2018, erstellt durch das Büro Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte, wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung und ist als **Anlage 1** beigelegt.

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, Westbrook 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. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“ und dem gemeldeten Schutzgebiet beträgt ca. 4.950 m. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist somit ausgeschlossen.

16. Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“ erfolgt, bedingt durch die wachsende Flächenversiegelung, ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Da es sich bei der Baufläche jedoch bisher um eine rein landwirtschaftlich als Ackerfläche zum Mais- und Getreideanbau genutzte 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, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus. Die im BNatSchG angesprochenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für die vorgenannten Fledermausarten Waldgebiete sowie Alt- und Tothölzer. Alt- und Tothölzer, z.B. mit Bruthöhlen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche außerhalb der geschlossenen Ortslage, die mit einer Teilfläche von 4.866 m² bereits innerhalb rechtsverbindlich festgesetzter und bebauter gewerblich genutzter Flächen liegt. Die verbleibende Fläche in einer Größe von ca. 32.524 m² (*hiervon 1.906 m² für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung), s. Punkt 14*) gilt es zu bewerten.

Die erstellte Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 hat das Artenvorkommen im Planbereich untersucht. Durch Auswertung vorhandener Datenquellen und eine FIS-Abfrage (*Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“*) beim LANUV wurden alle für die Messtischblätter 39101 und 39102 vorkommenden planungsrelevanten Arten ermittelt und anschließend deren Vorkommen im Plangebiet anhand ihrer jeweiligen Lebensraumsansprüche abgeschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass der Planbereich hinsichtlich der planungsrelevanten Vogelarten keine grundsätzliche Relevanz besitzt. Die Flächen können für einige wenige Individuen allenfalls gelegentlich als Jagdrevier dienen. Die Jagdreviere sind jedoch in ihrer Empfindlichkeit und Bedeutung für die Tierarten nicht so hoch einzuschätzen und der Schutz von Jagdrevieren wird auch gemäß § 44 BNatSchG nicht eingefordert. Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung und der Kartierarbeiten ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes keine Brutnester von streng geschützten Arten erfasst werden konnten. Vor diesem Hintergrund können artenschutzrelevante Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für die Fledermäuse von denen die Arten Zwergfledermaus und Mopsfledermaus im Planbereich vorkommen könnten. Ein Quartiersnachweis konnte wegen fehlender Strukturen nicht erbracht werden. Da ein Vorkommen von Fledermäusen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, ist bei Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden in den Sommermonaten (*auch zukünftig*) entsprechend vorsichtig zu verfahren und gegebenenfalls ein Fachkundiger hinzuzuziehen. Dies gilt auch für die Bestandsgewässer (*Löschteich und Rückhalteflächen*) um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Eingriffe in Gehölze dürfen nur in den Wintermonaten entsprechend der naturschutzrechtlichen Regelung vom 01.10 – 28.02. vorgenommen werden.

Für sonstige nach FFH-Richtlinie relevante Tierarten stellt der Planbereich keinen bedeutenden Fortpflanzungs- oder Ruhestättenraum dar.

Das Vorkommen von Amphibien (z. B. *Kammolch*) und Reptilien (z. B. *Zauneidechse*) wird ausgeschlossen, da kein geeigneter Lebensraum vorhanden ist.

Die o.g. Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 vom 31.07.2017, erstellt durch das Büro Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte, wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung und ist als **Anlage 2** beigefügt.

17. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher 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. 66a.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“ ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, 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. 66a „Wilmsberg-Süd II / südlicher Teil“ in seiner Sitzung am 23.03.2017 gefasst.

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 23.03.2017.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung im

Amtsblatt-Nr. 16 / 2017 der Kreisstadt Steinfurt vom 10.08.2017 in der Zeit vom 18.08.2017 bis zum 22.09.2017.

Nach der Abwägung der vorgetragenen Anregungen hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt die Offenlegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2017 beschlossen.

Aufgestellt:

Steinfurt, 26. Februar 2018

Az.: FD61 / 61-26-09 / 66a-wer

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Werning

-Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst-

Anlagen:

1. Umweltbericht, erstellt durch das Büro Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte, vom 22.02.2018
2. Artenschutzvorprüfung der Stufe 1, erstellt durch das Büro Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte, vom 31.07.2017
3. Abstandsliste 2007