

Kreisstadt Steinfurt



Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“,
der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Inhalt

1.	Planungsanlass	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes	4
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 im Änderungsbereich	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung	7
5.5	Grünflächen	8
6.	Verkehrliche Erschließung	8
6.1	Individualverkehr	8
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	9

7.	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Entwässerung	9
7.2	Wasserversorgung	9
7.3	Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation	9
8.	Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen	10
9.	Immissionsschutz	11
10.	Flächen mit Bodenbelastungen	12
11.	Bodenschutz	13
12.	Kampfmittel	14
13.	Klimaschutz	14
14.	Schutz von Natur und Landschaft	14
15.	FFH-Verträglichkeit	15
16.	Umweltverträglichkeit	15
17.	Denkmalschutz	17
18.	Bodenordnung	17
19.	Verfahren	18
	Datum / Unterschrift	18
	Anlagen	18

1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ im Steinfurter Stadtteil Borghorst wurde am 23.10.1969 vom Rat der damaligen Stadt Borghorst der Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit Datum vom 28.12.1970 wurde der Bebauungsplan Nr. 8 rechtsverbindlich.

Der im südöstlichen Innenstadtbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Änderungsbereich weist in seinem Umfeld eine heterogene Bebauung, ausschließlich bestehend aus Wohnhäusern auf. Gewerblich genutzte Gebäude hat es nur im überwiegenden Teil des aktuellen Änderungsbereiches gegeben.

Die Grundstücke im aktuell vorliegenden Änderungsbereich wurden mit Ausnahme des Flurstückes 102 an der Gräfin-Bertha-Straße als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO mit der Einschränkung für nicht störendes Gewerbe festgesetzt. Das Flurstück 102 ist bereits heute als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen nun veränderte, einer Wohnnutzung auf der bisher gewerblich genutzten Fläche angepasste bzw. erweiterte überbaubare Grundstücksflächen im Bereich des Flurstückes 102 festgesetzt werden. Hierdurch soll es ermöglicht werden, dass nach dem geplanten Abbruch der alten Lagergebäude und des zweigeschossigen Bürogebäudes insgesamt sieben freistehende Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten neu errichtet werden können. Bisher waren im Bebauungsplan weder zeichnerische noch textliche Festsetzungen in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhen vorhanden. Auf dem Firmengelände soll eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer Dachneigung von 0° - 7° festgesetzt werden, da dieser Bereich wie eine kleine eigenständige Siedlung wirkt. Auf dem bisherigen Flurstück 92 (*neu: 614 und 611*) soll hingegen die auch auf den Nachbargrundstücken entlang der Königsallee vorhandene Bauweise mit einem Erdgeschoss und einem ausbaufähigen Dachgeschoss mit Dachneigungen von 35° - 45° festgesetzt werden. Diese Festsetzungen sollen auch auf dem Flurstück 102 an der Gräfin-Bertha-Straße gelten. Somit passen sich die geplanten Gebäude auf den genannten beiden Flurstücken städtebaulich und architektonisch an die Umgebungsbebauung an.

Die Kreisstadt Steinfurt hat ein großes städtebauliches Interesse daran, den inzwischen brachliegenden Bereich am Heckenweg zu entwickeln und aufzuwerten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7.680 m². Hiervon entfallen auf die bisher gewerblich genutzte Fläche ca. 4.700 m², die zunächst zur Entwicklung anstehen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 kann deshalb das Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (*BauGB*) (*ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung*) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB liegen vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes

Der Geltungsbereich der 17. Änderung umfasst die Grundstücke, Flur 39, Flurstücke 92 (*neu: 611 und 614*), 102, 108, 429 (*neu: 612 und 613*) und 423 tlw., Gemarkung Borghorst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Darstellung im Regionalplan

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

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinfurt ist der gesamte Änderungsbereich bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Änderungsbereich soll auch künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Eine formelle Änderung oder eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2), S. 1 BauGB ist somit gewährleistet.

4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben

4.1 Derzeitige Nutzungen

Das Flurstück 102 an der Gräfin-Bertha-Straße ist bisher unbebaut. Das Flurstück 92 (*neu: 611 und 614; Heckenweg 1*) ist zurzeit mit einem eingeschossigen ehemaligen Wohnhaus bebaut, welches noch zu Büro Zwecken genutzt wird. Auf den Flurstücken 108 und 429 (*neu: 612 und 613*) stehen ehemals gewerblich genutzte Gebäude (*Lagerhallen und Bürogebäude*), die in Kürze abgebrochen werden sollen.

Auf dem Flurstück 102 ist aktuell eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 21,00 m und einem Abstand von 8,00 m zur Gräfin-Bertha-Straße festgesetzt. Parallel zur Gräfin-Bertha-Straße ist eine Baulinie festgesetzt. Es ist die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten 51°-Dach liegen muss. Die Grundflächenzahl beträgt 0,35 und die Geschossflächenzahl 0,6.

Auf den Flurstücken 92 (*neu: 611 und 614*), 108 und 429 (*neu: 612 und 613*) sind Baugrenzen im Abstand von 3,50 m zum Heckenweg und 5,00 m zur Königsallee

festgesetzt. Die rückwärtigen Baugrenzen verlaufen entlang der hinteren bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen und umfassen somit alle aufstehenden Gebäudeteile. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Dachneigung ist nicht festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,7 und die Geschossflächenzahl 1,2.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Der Änderungsbereich ist nahezu allseitig mit Wohnhäusern umschlossen. Westlich des Flurstückes 102 an der Gräfin-Bertha-Straße befindet sich das Hermann-Fründt-Stadion mit Laufbahn. Der Sportplatz (*Kunstrasenplatz*), auf dem die Ligaspiele des SC Preußen Borghorst stattfinden, hat einen Abstand von ca. 160 m zum Änderungsbereich.

Störende gewerbliche Nutzungen finden angrenzend an den Änderungsbereich nicht statt.

4.3 Planungsvorgaben

Im Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ ist kein erhaltenswertes Hochgrün vorhanden.

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

Der Planbereich weist keine besonderen naturräumlichen Gegebenheiten auf.

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

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

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

5. Planfestsetzungen im Änderungsbereich

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt bereits eine „Wohnbaufläche“ dar und muss somit nicht angepasst werden.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im festgesetzten WA-Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 8, -17. Änderung, aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (*Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) allgemein zulässig sein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3), Nr. 1 und 2 BauNVO sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3), Nr. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3), Nr. 4 und 5 BauNVO sollen dagegen unzulässig sein, da sie sich auch nicht in das angrenzende Umfeld des Änderungsbereiches einfügen.

Ebenfalls sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen im Umfeld von Wohnungen als nicht verträglich betrachtet werden.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgend aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch vor dem Hintergrund des Einfügens in die Umgebungsbebauung getroffen.

Im Änderungsbereich werden durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Der Änderungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Es erfolgt die Festsetzung zur Ausführung von zwingend zwei Vollgeschossen im festgesetzten WA¹-Gebiet am Heckenweg. In den festgesetzten WA²- und WA³-Gebieten an der Königsallee und der Gräfin-Bertha-Straße wird die maximal zulässige zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei das mögliche zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss.

5.3 Bauweise

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes in diesem Bereich mit seiner typischen wohnbaulich genutzten Bebauung wird im Änderungsbereich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) festgesetzt.

Im Änderungsbereich sollen ausschließlich freistehende Einzelhäuser mit maximal 2 Wohn- / Nutzungseinheiten entstehen.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Nr. 4 sowie Nr. 5 BauO NW werden für den Geltungsbereich des Änderungsplanes örtliche Bauvorschriften zur Flächennutzung, Begrünung und Versiegelung nicht überbauter Flächen der Grundstücke getroffen.

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

Damit verbunden ist das Ziel, eine verträgliche Nutzung und Gestaltung sowie die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für ein funktionierendes Nebeneinander und ein attraktives Umfeld zu erreichen. Es werden daher Festsetzungen zeichnerischer und / oder textlicher Art getroffen.

Die Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, zur Dachneigung, Dachform, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind dabei aus städtebaulicher Sicht von erheblicher Bedeutung für die Raumbildung.

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (*Sockelhöhe*) darf max. 0,50 m über der Oberkante der vorhandenen, fertigen Fahrbahnachse der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche (*Heckenweg, Königsallee, Gräfin-Bertha-Straße*) liegen. Der jeweilige Bezugspunkt ist in den textlichen Festsetzungen genauer definiert.

Im Änderungsbereich sollen im WA¹-Gebiet am Heckenweg nur Flachdächer mit Neigungen von 0° - 7° zulässig sein, die hinter einer umlaufenden waagerechten Attika liegen. Hierdurch soll erreicht werden, dass für den Betrachter auch geringe Dachneigungen durch die Attika verdeckt und somit nicht sichtbar werden.

In den festgesetzten WA²- und WA³-Gebieten an der Königsallee und der Gräfin-Bertha-Straße sollen Dachneigungen von 35° - 45° zulässig sein. Als zulässige Dachformen werden hier ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Dachformen auf den Nachbargrundstücken.

Die Höhe zwischen der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante der Attika im WA¹-Gebiet wird auf 6,20 m – 6,80 m begrenzt.

Die Höhe zwischen der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt mit der Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (*Traufhöhe*), wird in den festgesetzten WA²- und WA³-Gebieten auf 3,80 m bis 4,50 m begrenzt.

Im festgesetzten WA¹-Gebiet darf eine Gesamtgebäudehöhe von 6,80 m nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe von Gebäuden (*Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens*) darf gem. § 18 BauNVO in den festgesetzten WA²- und WA³-Gebiet 10,00 m nicht überschreiten.

Um ausgebauten Dachgeschosse in den WA²- und WA³-Gebieten sinnvoll nutzen zu können, soll auch die Errichtung von Dachgauben ermöglicht werden.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Bereich des WA¹-Gebietes erfolgt vor dem Hintergrund, dass auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück am Heckenweg künftig ein kleines, in sich abgeschlossenes Wohnquartier mit sieben zweigeschossigen Wohngebäuden entsteht. Da diese Gebäude niedriger sind als die benachbarten Häuser mit steil geneigten Dächern, ist diese Festsetzung stadtplanerisch und architektonisch als verträglich zu betrachten.

Im Gegensatz dazu sollen auf den Flächen in den WA²- und WA³-Gebieten auch künftig lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss im Erdgeschoss und einem möglichen zweiten Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss zugelassen werden, um sich somit der vorhandenen Bebauung an der Königsallee oder der Gräfin-Bertha-Straße anzupassen.

Diese Regelungen erfolgen aus architektonischen und stadtplanerischen Gründen um somit „unruhige“ Dachlandschaften zu vermeiden.

5.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist in ca. 120 m Abstand (Luftlinie) an der Straße Overhege vorhanden.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen auf den Grundstücken naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (*ca. 3,00 m, auch Obstbäume*) zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die jeweiligen Bäume adäquat zu ersetzen.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, ausgehend von der Nordwalder Straße (K 78) über die Gräfin-Bertha-Straße, die Königsallee und den Heckenweg.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,00m einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auf jedem Grundstück und pro

Wohneinheit bereits die Schaffung von zwei (hintereinanderliegenden) Stellplätzen erfolgt. Die Abstellmöglichkeiten für Pkw liegen somit vor.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Nordwalder Straße (K 78) und der Gräfin-Bertha-Straße gewährleistet, die in zumutbarer Entfernung (ca. 170 m Luftlinie) zum Änderungsbereich vorhanden sind.

Die Bürgerbus Steinfurt verkehrt ebenfalls auf der Nordwalder Straße, der Gräfin-Bertha-Straße und auf der Königsallee.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie) südwestlich des Änderungsbereiches.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

In der Gräfin-Bertha-Straße, der Königsallee und dem Heckenweg sind jeweils Mischwasserkanäle vorhanden. Die geplante Bebauung wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Da im Umfeld des Änderungsbereiches entsprechende Leitungen vorhanden sind, ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz für die neu geplanten Gebäude gegeben. Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. bzw. mit Öl als fossilen Energieträger sicherzustellen.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich vorhanden und werden den künftigen Gegebenheiten angepasst.

8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen

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

In ca. 390 m Entfernung (*Luftlinie*) in westlicher Richtung befindet sich an der Straße Böddings Hof ein Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten befindet in ca. 660 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordwestlicher Richtung an der Kapellenstraße (*derzeit noch im Bau*).

Die Marienschule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 1.070 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordwestlicher Richtung.

Eine Hauptschule gibt es im Stadtteil Borghorst nicht mehr. Ein Hauptschulbesuch ist jedoch im Stadtteil Burgsteinfurt möglich.

Die Realschule am Buchenberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.650 m (*Luftlinie*) in nordwestlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nördlich des Änderungsbereiches in ca. 800 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 900 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 1.000 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich ein Ärztehaus.

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

Im Änderungsbereich ist keine Anlegung eines Spielplatzes geplant. In vertretbarer Entfernung zum Änderungsbereich ist in ca. 150 m (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich an der Straße Overhege ein für Kinder sicher erreichbarer öffentlicher Spielplatz vorhanden.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*westliche Richtung, ca. 150 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Sportplatz befindet sich in ca. 700 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung angrenzend an die Fläche des Städtischen Gymnasiums Borghorst.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 300 m Entfernung (*Luftlinie*) in westlicher Richtung, unmittelbar neben dem Hermann-Fründt-Stadion. Hier befindet sich auch ein Sport- und Fitnesscenter.

9. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ grenzt nicht an klassifizierte Straßen an. Die Stadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Gräfin-Bertha-Straße als „Haupteerschließungsstraße“ und die Königsallee und den Heckenweg als „Anliegerstraßen“ eingestuft.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der geplanten Nutzung im Änderungsbereich wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Auf Grund der innerstädtischen Lage ist ein ausreichender Abstand von mehr als 700 m gegeben. Größere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung haben einen Abstand von mindestens 800 m zum Änderungsbereich in nordöstlicher Richtung.

Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 570 m Entfernung (*Luftlinie*) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung.

Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf der Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro aber an, dass in der Bundesrepublik Deutschland bisher keine Festlegungen vorliegen, welche Nutzungen in Abhängigkeit von der Überschreitung des Beurteilungswertes möglich sind. Bei der Freisetzung von Chlor wurde ein angemessener Abstand von 616 m und bei der Freisetzung von Stickoxiden ein angemessener Abstand von 397 m ermittelt. Der Änderungsbereich liegt zumindest in Bezug auf die Freisetzung von Chlor innerhalb des hierfür ermittelten angemessenen Abstandes.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer sogenannten Gemengelage, bei der die bisherige gewerbliche Nutzung künftig in eine Wohnnutzung geändert wird. Es werden hierbei geringfügig veränderte Baugrenzen mit einer daraus für den Großteil der Fläche resultierenden Nutzungsänderung festgesetzt. Da das gesamte Umfeld, auch in deutlich geringerem Abstand zum Störfallbetrieb, seit Jahrzehnten durch Wohnnutzungen geprägt ist, ergibt sich kein Erfordernis für eine erneute Betrachtung der künftig geplanten Nutzung.

Auch sind grundsätzlich keine weiteren Auswirkungen oder Störeinflüsse, die unbeschadet des § 50 BImSchG entstehen können (z.B. *Flugzeugabsturz*), zu erwarten bzw. können aus hiesiger Sicht nicht in die städtebauliche Bewertung einbezogen werden (s. § 1 (6), j) *BauGB*).

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (wie z.B. *Stäube*) sind nicht zu vermuten.

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

10. Flächen mit Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ ist die ehemalige Betriebsfläche im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt unter der Nummer 21-108 als Altstandort mit Altablagerungen gekennzeichnet.

Auf dem Betriebsgelände hat sich vor längerer Zeit eine Dieseltankstelle für den Betriebsbedarf befunden, die bis 1999 betrieben wurde. Danach erfolgte die Reinigung und Säuberung der Tankanlage. Ebenfalls war ein Heizöltank für die Beheizung des Bürogebäudes vorhanden, der im Jahre 2019 stillgelegt wurde.

Bei den durch die OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, durchgeführten Untersuchungen auf dem Grundstück wurden anthropogene Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit festgestellt, die jedoch im Bereich der Pflasterflächen nur von geringer Mächtigkeit sind.

Ein eindeutig zusammenhängender Grund- / Sickerwasserspiegel wurde auf dem Grundstück nicht festgestellt. Durch die gemachten Untersuchungen konnte auch keine Grund- / Sickerwasserfließrichtung ermittelt werden.

Im Freibereich vor und neben der Lagerhalle entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (*Halle E*) befand sich noch ein „Lösemittelager“, welches mit in die Untersuchungen einbezogen wurde.

Am 24.05.2019 hat ein Ortstermin unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt stattgefunden, in dem der Untersuchungsumfang festgelegt wurde.

Im Bereich des ehemaligen „Lösemittelagers“ wurden zwei Rammkernsondierbohrungen niedergebracht. Aufgrund der unauffälligen Befunde wurde keine Analytik der gewonnenen Bodenproben durchgeführt.

Nach dem Aushub der beiden Tanks (*Diesel und Heizöl*) wurden im Bereich der Gruben entsprechende Bodenproben genommen und untersucht. Im östlichen Bereich zum Gehweg und den Stellplätzen am Heckenweg wurden hierbei Verfärbungen des Bodens festgestellt. Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle wurden bis in eine Tiefe von ca. 2,50 m deutliche Verunreinigungen und vereinzelt Ölphase sowie ölgetränkte Stoffreste gefunden. Die geruchlich auffälligen Bereiche wurden entnommen und fachgerecht entsorgt. Die verbleibende Restbelastung entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll entnommen werden, wenn dort die Erschließungsmaßnahmen für die künftige Bebauung durchgeführt werden.

Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist nach der erfolgten Bodensanierung nicht erforderlich und die Baugrundstücke gelten als saniert. Die künftige wohnbauliche Nutzung ist auf allen Flurstücken im Änderungsbereich uneingeschränkt möglich.

Die beiden künftigen Baugrundstücke an der Gräfin-Bertha-Straße und die beiden künftigen Baugrundstücke im Einmündungsbereich Königsallee / Heckenweg sind bereits jetzt als unbelastet zu betrachten, da sie entweder unbebaut oder mit einem Wohngebäude bebaut sind. Diese Grundstücke sollen nach Aussage des Grundstückseigentümers im Laufe der nächsten 5 – 10 Jahre nicht einer (*Neu-*) Bebauung zugeführt werden.

Der Bericht der OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, vom 29.08.2019 legt dar, dass nach der Sanierung der vorgefundenen punktuellen Belastung die künftig geplante Bebauung und Nutzung unbeschadet möglich ist. Der Bericht ist als **Anlage 2** beigefügt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung.

11. Bodenschutz

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (*LBodSchG*) ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits rechtsverbindlich überplante, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche. Im Änderungsbereich befinden sich ein Wohnhaus (*Heckenweg 1*), ein Bürogebäude und mehrere Lagergebäude (*Heckenweg 7*). Das Flurstück 102 an der Gräfin-Bertha-Straße ist unbebaut.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig kleiner festgesetzt, als der aktuelle Bebauungsbestand. Es erfolgt eine Veränderung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verringerung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,4 im Bereich des bisher festgesetzten „Gewerbegebietes“ (*Heckenweg 1 und 7*). Für das Flurstück 102 wird die Grundflächenzahl von bisher 0,35 auf künftig 0,4 und somit auf den maximal zulässigen und heute üblichen Wert für „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Es erfolgt somit eine optimalere Ausnutzung der noch unbebauten Grundstücksfläche.

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht auf Grund der innerstädtischen Lage keine Alternative zum geplanten Standort der hier vorgesehenen Bebauung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) *LBodSchG*.

12. Kampfmittel

Mögliche Kampfmiteleinwirkungen sind nicht bekannt, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist jedoch nicht davon auszugehen, da es sich um ein bebautes innerstädtisches Grundstück handelt, welches bereits vor dem zweiten Weltkrieg bebaut war. Sofern dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

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 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ 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

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits gem. § 30 BauGB rechtsverbindlich verplante Innenbereichsfläche.

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

Durch einen Hinweis im Änderungsplan wird deutlich gemacht, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nach § 44 (1) BNatSchG Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01.11. bis zum 28. / 29.02. zulässig sind.

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 der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 2.000 m. Angesichts dieses Abstandes und der zwischen dem Änderungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ausgegangen.

16. Umweltverträglichkeit

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ erfolgt zwar ein geringer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch auf Grund der gesetzlichen Regelungen (§ 13a (2), Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a (3), Satz 5 BauGB) als bereits erfolgt oder zulässig gilt, da die versiegelbare Fläche im Änderungsbereich kleiner als 20.000 m² ist (§ 13a (1), Satz 2 Nr. 1 BauGB). Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

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

Das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*) aus Münster hat den Änderungsbereich mit seinen aufstehenden Gebäuden und den vorhandenen Gehölzen aus artenschutzrechtlicher Sicht untersucht und bewertet.

Der Änderungsbereich wurde hierbei in zwei Teile (*Teil A und Teil B*) unterteilt, da zunächst lediglich die bisher gewerblich genutzte Fläche entwickelt werden soll. Nach dem Abbruch der aufstehenden Lagerhallen und des ehemaligen Bürogebäudes sowie der Aufnahme des Betonsteinpflasters (*Entsiegelung der Gesamtfläche*), sowie der Sanierung der vorgefundenen Altlasten sollen hier insgesamt sieben zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden. Die möglichen weiteren vier Grundstücke im Einmündungsbereich des Heckenweges in die Königsallee sowie an der Gräfin-Bertha-Straße sollen nach Aussage des Eigentümers zunächst unverändert bleiben.

Zunächst wurde eine örtliche Begehung durchgeführt, um den Bestand an Bäumen und Sträuchern sowie den abzubrechenden Gebäudebestand auf Nester bzw. Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen. Für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ist die Entfernung der gesamten aufstehenden Gebäudesubstanz auf den Flurstücken 108 und 612 erforderlich. Auf diesen Flurstücken, die fast vollflächig versiegelt sind, gibt es keinen Baumbestand. Lediglich ein ca. 3 m breiter Streifen westlich der abzubrechenden Hallen ist gekennzeichnet durch einen dichten Brennessel- und umfangreichen und dichten Efeubestand. In Teilbereichen wird dort auch Rasenschnitt von den Nachbargrundstücken abgelagert. Hinweise auf eine aktuelle sowie zurückliegende Nutzung, z. B. durch einzelne Fledermausarten oder nistende Vögel, konnten nicht festgestellt werden. Eine unregelmäßige Nutzung im Sommerlebensraum ist allerdings nicht auszuschließen. Entsprechend sind Gehölze (*nur Teil B*) nur im Winterhalbjahr zu entfernen, um eine Tötung von Individuen zu vermeiden.

Nach der Bestandsanalyse wurde der Teil A auf potentiell vorkommende planungsrelevante Arten geprüft. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass artenschutzrechtliche Konflikte für die Fledermausarten nicht bestehen. Für die planungsrelevanten Vogelarten Girlitz, Bluthänfling und Star können über die zu erwartenden Störungen mittelbar wirkende Konflikte bestehen.

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

Der Gutachter empfiehlt eine Bauzeitenregelung, um sicherzustellen, dass der Abbruch der aufstehenden Gebäude nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar durchgeführt wird. Ebenso dürfen Gehölze nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Entsprechende Hinweise werden in den Änderungsplan aufgenommen.

Das vorgefundene Taubennest ist sofort nach dem Ausflug der Jungtiere unbrauchbar zu machen.

Durch diese Regelungen können Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden und dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Genehmigungsfähigkeit bescheinigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung für die Flächen des Teiles B bei der Planung weiterer Vorhaben erforderlich ist, sofern diese erst mehr als sieben Jahre nach Rechtskraft des Änderungsplanes realisiert werden.

Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

Die erzielten Ergebnisse machen eine weitergehende Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Teil A vom 13.07.2019, dem F2-Protokoll zum Abbruch der Gebäude und dem Teil B vom 27.08.2019, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, wird Anlage und Bestandteil der Bebauungsplanänderung und der Begründung und ist als **Anlage 1** beigefügt.

17. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal (*Aloysiuskapelle, Kapellenstraße 29*) hat eine Entfernung von ca. 620 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ nicht berührt.

18. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

19. Verfahren

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Heckenweg / Mathildenstraße / Overhege / Gräfin-Bertha-Straße“ dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und erfüllt somit die Anforderungen des § 13a (1) BauGB. Entsprechend wird das beschleunigte Verfahren (*ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung*) angewandt (s. Ziffer 1).

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 die Durchführung des 17. Änderungsverfahrens und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Aufgestellt:

Steinfurt, 24. September 2019

Az.: FD61 / 61-26-09 / 8-17.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Teil A vom 13.07.2019, dem F2-Protokoll zum Abbruch der Gebäude und dem Teil B vom 27.08.2019, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster
- Gefährdungsabschätzung, erstellt durch das Büro OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, vom 29.08.2019