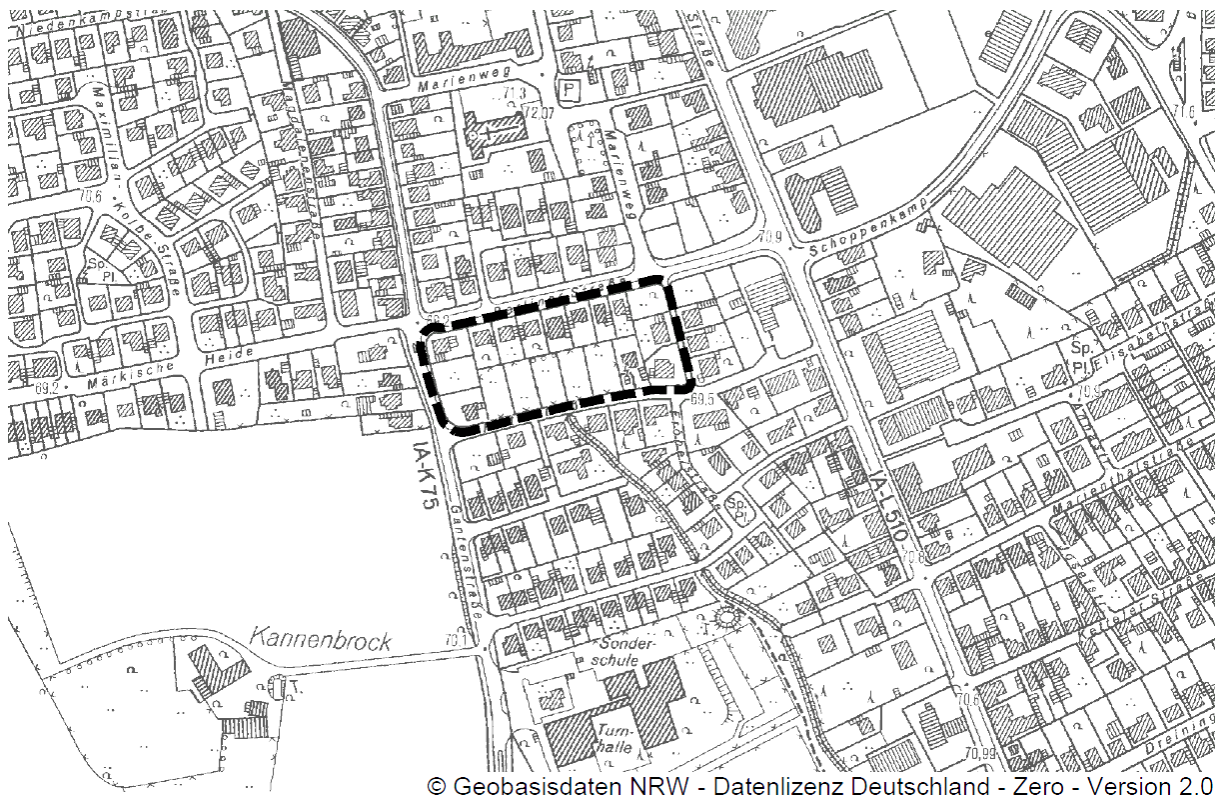


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Bebauungsplan Nr. 1b „St. Marien - zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ – 23. Änderung

Begründung



© Geobasisdaten NRW - Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Stand: Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	2
3.1. Regional- und Landesplanung	2
3.2. Flächennutzungsplan	2
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	3
5. Planfestsetzungen	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5.4. Gestaltung	5
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Ver- und Entsorgung	6
8. Flächenbilanz	6
9. Auswirkungen der Planung	7
9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	7
9.2. FFH-Verträglichkeit	7
9.3. Artenschutz	7
9.4. Immissionsschutz	9
9.5. Klimaschutz	10
9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	10
9.7. Denkmalschutz	11
9.8. Bodenordnung	11
9.9. Kampfmittel	11
10. Verfahren	12

1. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 die Aufstellung der 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien - zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbereich innerhalb des seit dem 12.10.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1b (4. Änderung) ist geprägt durch freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten. Im Bereich der Ritterstraße befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch fünf unbebaute Grundstücke von denen zwischenzeitlich zwei bebaut sind und eines bebaut wird. Der Ursprungsplan setzt für den Bereich der 23. Änderung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Auf den beiden westlichen Flurstücken 23 und 24 ist eine überbaubare Grundstücksfläche von 22,00 m Tiefe in einem Abstand von ca. 5,50 - 6,50 m zur Ritterstraße festgesetzt. Auf den davon östlich gelegenen Grundstücken ist ein Abstand von 9,00 m zur Ritterstraße mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 18,00 m Tiefe festgesetzt. Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sind ebenso wenig enthalten, wie eine Beschränkung der Wohneinheiten. Um die weitere Entwicklung dieses Bereiches städtebaulich steuern zu können und den maßstabsbildenden Charakter des Wohngebietes zu erhalten, ist es notwendig, die bisherigen Festsetzungen zu konkretisieren, zu ergänzen und an den heutigen Stand anzupassen. Im Zuge dieser Änderung sollen die Baugrenzen verändert festgesetzt werden. Insbesondere wird hierbei die sehr große überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Tiefe deutlich reduziert. Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer offenen Bauweise bleibt unverändert. Es sollen Gebäude mit maximal zulässigen zwei Vollgeschossen mit Traufhöhen von 3,30 m - 4,00 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m und Dachneigungen von 38° - 48°, gebietsweise unterteilt aus dem rechtsverbindlichen Bestandsplan übernommen und festgesetzt werden. Es sollen nur Sattel- oder Pultdächer zugelassen werden. Das mögliche zweite Vollgeschoss muss somit im ausgebauten Dachgeschoss liegen. Ebenfalls sind Regelungen zur Größe und Lage von Dachgauben vorgesehen. Die künftigen Festsetzungen lehnen sich an die Bestandsgebäude an. Zusätzlich soll eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück aufgenommen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Vorhaben sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung der 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien - zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Bei der Änderung des Bauleitplanes werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Stadtgebiet Borghorsts zwischen Berliner Straße im Norden und Osten, Ritterstraße im Süden und Gantenstraße im Westen. Er ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt, umfasst etwa 11.680 m² und wird in der Gemarkung Borghorst, Flur 61 wie folgt umgrenzt:

Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 175, 37-33, 176, 177 und 181;

Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 181-179;

Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 179, 178, 29 und 27-22;

Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 22, 38 und 175.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1. Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland legt für den Regierungsbezirk Münster die räumlichen und strukturellen Entwicklungen als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Er koordiniert die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum und gibt als Planungsgrundlage Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne vor.

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt. Damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

Zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung gehört auch der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), der am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Der Bundesraumordnungsplan zum Hochwasserschutz soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu den Hochwasserschutz zu verbessern.

Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ beginnt etwa 2.400 m Luftlinie westlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt bei extremen Starkregen (90 mm/h) für die angrenzenden Verkehrsflächen sowie das Plangebiet bzw. dessen unbebauten Flächen Überflutungen bis ca. 0,60 m auf. Im Zuge von Grundstückerschließungen können Geländeangleichungen vorgenommen werden, sodass den Überflutungen und etwaigen Sach- und Personenschäden vorgebeugt werden kann. Besondere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind daher auf Ebene des Bebauungsplanes entbehrlich und Schutzmaßnahmen im Zuge einer konkreten Grundstückerschließung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten (Ziel I.2.1).

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planungsabsichten („Allgemeine Wohngebiete“) korrespondieren mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Zur Umsetzung der Planung ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Stadtgebiet Borghorsts zwischen Berliner Straße im Norden und Osten, Ritterstraße im Süden und Gantenstraße im Westen. Planungsrecht besteht durch den seit dem 12.10.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1b (4. Änderung), der das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Entsprechend den städtebaulichen Festsetzungen ist das Gebiet geprägt durch freistehende Einzelhäuser in der klassischen 1,5-geschossigen Bauweise mit großen rückwärtigen Privatgärten. An der Ritterstraße sind noch einzelne Baulücken, die zum Teil derzeit geschlossen werden, sowie eine Trafostation der Stadtwerke Steinfurt (Gemarkung Borghorst, Flur 61, Flurstück 29) vorhanden. Eine besondere Geländeneigung ist nicht erkennbar.

Das nahe Umfeld wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne ebenso vorrangig wohnbaulich genutzt. Im östlichen Nahbereich entlang der Altenberger Straße dominieren gewerbliche Nutzungen. Im nördlichen und südlichen Umfeld im Bereich Marienweg / Kaiser-Karl-Straße bzw. Gantenstraße befinden sich Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Westlich der Gantenstraße ist der planungsrechtliche und vorwiegend landwirtschaftlich geprägte Außenbereich. Südlich der Ritterstraße zwischen den Gebäuden Nr. 14 und 16 befindet sich der Übergang des Kuhlenbaches von der offenen in die verrohrte Bauweise. Das Gewässer wird in westliche Richtung die Gantenstraße querend und im Bereich Märkische Heide unterirdisch geführt und trifft rund 350 m westlich wieder an die Oberfläche.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend und angelehnt an die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 1b (4. Änderung) werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welche sich aufgrund differenzierter Festsetzungen zur Dachneigung in die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) gliedern. Es sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen in der wohnbaulich geprägten Siedlungslage zu vermeiden. Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen innerhalb der (angrenzenden) Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig.

Um eine mit dem Umfeld verträgliche Nachverdichtung zu erzielen sowie die Charakteristik des Gesamtgebietes nicht zu stören wird die Anzahl der maximalen Wohnungen geregelt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird demnach gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf drei Wohnungen je Einzelhaus und je einem Doppelhaus insgesamt begrenzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO und sind an den baulichen Bestand sowie den Festsetzungen des Ursprungsplanes angelehnt. Damit wird eine Nachverdichtung ermöglicht, die sich städtebaulich in die nähere bebaute Umgebung einfügt und starke Höhenschwankungen vermeidet.

Für das klassische Einfamilienhaus mit dem zweiten Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss beträgt die GRZ 0,4 sowie die GFZ 0,8. Die (maximale) Höhe baulicher Anlagen wird gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO für die Gebäudeteile Sockel, Traufe und First differenziert festgesetzt. Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße (Berliner Straße / Ritterstraße / Gantenstraße), gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, liegen. Als Orientierungshilfe dient die ungefähre Lage und Höhe der im Plan gekennzeichneten Schachtdeckel. Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt als Mindest- und Höchstmaß 3,30 - 4,00 m. Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt 9,50 m.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (2) BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des ortstypischen und offenen Siedlungsbildes mit vorrangig Einzel- und Doppelhäusern wird im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine Beschränkung der Hausformen erfolgt analog zum Ursprungsplan, sodass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch vordere und hintere Baugrenzen bestimmt, die im Vergleich zum Ursprungsplan leicht verändert, aber einheitlicher festgesetzt werden. Im Zuge dieser Änderung wird auf den Grundstücken zur Ritterstraße die überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Tiefe reduziert.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in Verbindung mit § 8 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss für einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist zur Freihaltung der privaten (Vor-)Gärten mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW und in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, zulässig.

5.4. Gestaltung

Die Kreisstadt Steinfurt ist gemäß § 89 (1) und (2) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB dazu ermächtigt, im Bebauungsplan durch Festsetzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen aufzunehmen. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden mit dem Ziel übernommen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, sind im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW analog zum Ursprungsplan Sattel- und Pultdächer zulässig. Ein Gebäude bestehend aus zwei Pultdächern ist zulässig, wobei die Firstlinien der beiden Pultdächer in einer gemeinsamen Vertikalen liegen müssen. Die Firstlinien der beiden Pultdächer dürfen einen Höhenunterschied von maximal 1,00 m aufweisen. Dächer sind mit einer Dachneigung von 38°- 48° (WA 1) und 40°- 45° (WA 2) auszuführen. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zum Ausbau des Dachgeschosses zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von Verkehrsraum und privaten (Vor-)Gartenflächen, der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Um vor diesem Hintergrund aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind Vorgärten gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schuttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig. Darüber hinaus dürfen Vorgärten zur Erschließungsstraße hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig. Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche angrenzen, dürfen entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschen- draht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Vorgartenflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölze so einzugrünen, dass die Behälter von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gantenstraße / Kreisstraße K 75, Berliner Straße, Ritterstraße) bestehen kurzwegige Anbindungen zum örtlichen und überörtlichen Verkehr (L 510 / Altenberger Straße).

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen. Sofern gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO erforderlich werden, sind diese zur Reduzierung des Versiegelungsgrades gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpflaster zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen. Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit maximal 6,00 m Breite für Einzelhäuser und je eine Zufahrt mit maximal 4,00 m Breite bei Doppelhaushälften zulässig. Dadurch wird einerseits die Anzahl der Zufahrten zu Grundstücken insgesamt begrenzt, was zur Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr beiträgt. Andererseits wird eine Reduzierung der versiegelten Flächen im vorderen Grundstücksbereich zum öffentlichen Raum begrenzt.

7. Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen, sodass eine Anschlussmöglichkeit für etwaige Nutzungen an die Infrastruktur gegeben ist. Die vorhandene Mischwasserkanalisation kann das zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen. Das anfallende Niederschlagswasser soll ebenso dem Kanalnetz zugeführt werden. Alternativ verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist zu beachten.

Die im südlichen Planbereich an der Ritterstraße vorhandene Trafostation der Stadtwerke Steinfurt (Gemarkung Borghorst, Flur 61, Flurstück 29) wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ planungsrechtlich abgesichert.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in m²	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	11.580	99
Fläche für Versorgungsanlagen	100	1
Gesamt	11.680	100

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im südlichen Stadtgebiet des Ortsteiles Borghorst innerhalb des Siedlungsraumes. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind ebenso wenig wie geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 (2) BNatSchG betroffen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im zusammenfassenden Ergebnis „der Konfliktanalyse wurde festgestellt, dass „im Zuge der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b ´St. Marien - zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße´ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind, da eine zusätzliche Überbauung und Neuversiegelung von weiteren drei Grundstücken heute bereits aus planungsrechtlicher Sicht zulässig sind und insofern keinen relevanten Eingriff gemäß § 1a BauGB darstellen. Zudem werden durch die Art der vorgesehenen Bebauungsplanänderungen keine eingriffsrelevanten Folgen ausgelöst, so dass sich auch vor diesem Hintergrund keine zusätzlichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen ergeben. Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen sind daher aus den o.g. Gründen entbehrlich.

9.2. FFH-Verträglichkeit

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet sind nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem näher gelegenen FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ beträgt etwa 2.550 m Luftlinie. Angesichts dieses Abstands, der zwischen Planbereich und Schutzgebiet vorhandenen Bebauung und Barrieren sowie der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes durch die Bauleitplanung ausgegangen.

9.3. Artenschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu prüfen, ob gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird. Demnach ist insbesondere das Töten, das Stören sowie die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten verboten. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Quartier innerhalb der Siedlungslage mit Privatgärten. Durch die intensive anthropogene Nutzung des (angrenzenden) Planbereiches liegen für das vorhandene Artenspektrum gewisse Vorbelastungen vor.

Im zusammenfassenden Resümee der der Begründung anliegenden Artenschutzvorprüfung heißt es hierzu, dass , dass unter Berücksichtigung der Ausstattung des Plangebietes mit entsprechenden Lebensraumstrukturen auf der einen Seite und den dort u.U. vorkommenden Fledermaus- und planungsrelevanten Vogelarten auf der anderen Seite bei einer Umsetzung der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b 'St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße' in Steinfurt-Borghorst keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten, da durch die geänderten Neuregelungen keine derartigen Beeinträchtigungen initiiert werden.

Auch wird bei einer Schließung der verbliebenen Baulücken, d.h. im Zuge von Gebäudeneubauten, nicht von einer Betroffenheit der in den Blick zu nehmenden Fledermaus- und Vogelarten auszugehen sein, da dadurch lediglich Flächen ohne relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten tangiert werden. Darüber hinaus werden keine essenziell notwendigen Nahrungshabitats überplant und mögliche Risiken durch Störungen oder anderweitige Auswirkungen (z.B. bei Fledermäusen durch Licht und Kollision mit Fahrzeugen) als sehr gering bzw. nicht vorhanden bewertet.

Lediglich die Entfernung von Gehölzstrukturen auf dem Flurstück 38 könnte zu artenschutzrechtlich relevanten Konflikten führen, sofern diese von nicht planungsrelevanten, aber europäisch geschützten Vogelarten als Brutplatz genutzt wird. Dies könnte dann der Fall sein, wenn etwaige Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeit vorgenommen werden. Zum Schutz dieser europäischen Vogelarten sind daher alle im Rahmen der Baufeldvorbereitung/-räumung erforderlichen Gehölzrodungen gem. §§ 39 Abs. 5 S. 2 u. 44 Abs. 1 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Auch eine Gebäudesanierung oder der Abbruch von Wohngebäuden, die von der anstehenden Änderung des Bebauungsplans nicht berührt sind bzw. dadurch nicht initiiert werden, kann zu weiteren Problemen führen, die jedoch durch Anwendung des Merkblattes 'Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden' verhindert werden können.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben werden artenschutzrechtlich relevante Konflikte gemäß § 44 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BNatSchG bei der Realisierung der städtebaulichen Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1b 'St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße' für Fledermäuse und Vögel daher nicht erwartet. Damit besteht gleichzeitig auch eine aus artenschutzrechtlicher Sicht begründete Genehmigungsfähigkeit der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b 'St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße' in Borghorst.

9.4. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang greifen insbesondere die Belange des Immissionsschutzes.

Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastungen bestehen insbesondere in Form von Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den angrenzenden Verkehrsflächen. Analog zur etwa 250 m südlich gelegenen Bauleitplanung Nr. 34d „westlich Sportplatz an der Mühle“ (rechtsverbindlich seit dem 19.01.2023) sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume durch den Lärmpegelbereich III festgesetzt. Ebenso sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Fassaden zur Gantenstraße schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen welche nicht erforderlich sind, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten. Auf gesonderte Festsetzungen zum Lärmpegelbereich II wird verzichtet, da die Wärmeschutzanforderungen aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) keine weitergehenden baulichen Schutzmaßnahmen erfordern und mindestens den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Lärmpegelbereich II entsprechen. Weitergehende erhebliche Immissionsbelastungen wie Staub oder Gerüche sind innerhalb der vorwiegend geprägten Wohnsiedlungslage nicht bekannt und auch aufgrund fehlender relevanter Gewerbebetriebe oder Hofstellen im nahen Umfeld nicht zu erwarten.

Nordöstlich befindet sich in ca. 460 m Entfernung (Luftlinie) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro 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 Planungsbereich liegt innerhalb des für Chlor ermittelten Abstandes. Die Prüfung, ob eine signifikante Erhöhung der betroffenen Personenzahl mit den Planungen verbunden ist, hat ergeben, dass gegenüber dem Bestand keine Zunahme der betroffenen Personen entsteht, sondern vielmehr eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt. Ebenso ist festzustellen, dass aufgrund des relativ großen Abstandes von rund 470 m und der Lage des Betriebes in nordöstlicher Richtung zum Änderungsbereich, bezogen auf eine Hauptwindrichtung aus südwestlicher Richtung, keine offensichtlichen Konflikte zwischen dem Betrieb und der Planung zu erwarten sind.

9.5. Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Besondere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Bei Neubauten ist allerdings davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohngebäude den neuesten Standards der Umwelttechnik entsprechen werden. Ebenso ist bei einem Weiterverkauf davon auszugehen, dass die neuen Eigentümer ältere Immobilien entsprechend umfassend sanieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Vorstadtklima sind aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimaaanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb der bebauten Siedlungslage liegt, nicht in einem Klimawandelvorsorgebereich liegt und eine ungünstige thermische Situation dargestellt ist.

9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt im Ortsteil Borghorst zwischen Berliner Straße im Norden und Osten, Ritterstraße im Süden und Gantenstraße im Westen. Er wird zu wohnbaulichen Zwecken genutzt und ist überwiegend bebaut. Planungsrecht besteht durch die 4. Änderung, die seit dem 12.10.1982 rechtsverbindlich ist, überbaubare Grundstücksflächen und unter anderem eine Grundflächenzahl von 0,4 ausweist. Da das Maß der baulichen Nutzung im Zuge der beabsichtigten Planänderung im Wesentlichen unverändert bleibt sowie keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden, wird dem Grundsatz des Bodenschutzes nicht widersprochen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im überwiegenden Plangebiet kein schutzwürdiger Boden. Lediglich für Teilbereiche der Grundstücke Berliner Straße 11-17 ist ein aufgrund seiner hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdiger Plaggenesch dargestellt. Da diese Grundstücke bereits bebaut sind sowie der Boden im Geltungsbereich und insbesondere seiner Umgebung anthropogen überprägt ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften des Bodens stark eingeschränkt und das Maß der Schutzwürdigkeit als sehr reduziert zu betrachten. Insgesamt lassen sich daher durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen feststellen.

Das „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt enthält für den Planbereich keine Darstellungen. Ein Altlastenverdacht besteht somit nicht.

9.7. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch in der unmittelbaren näheren Umgebung sind Bau- und Bodendenkmäler nicht vorhanden. Somit ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

9.8. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

9.9. Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

10. Verfahren

Die Aufstellung der 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien - zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ wird im Regelverfahren gemäß § 1 (8) BauGB mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 1 (8) BauGB</i>	29.09.2016
Frühzeitige Beteiligung <i>gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB</i>	
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

Aufgestellt:

Steinfurt, 13.02.2024

Az.: FD61 / 61-26-09 / BO1b23Ae / Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

/

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Umweltbericht zur 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „St. Marien - zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“, Münster, 13.02.2024, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum & umwelt
- Artenschutzvorprüfung zur 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b „St. Marien - zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“, Münster, 13.02.2024, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum & umwelt