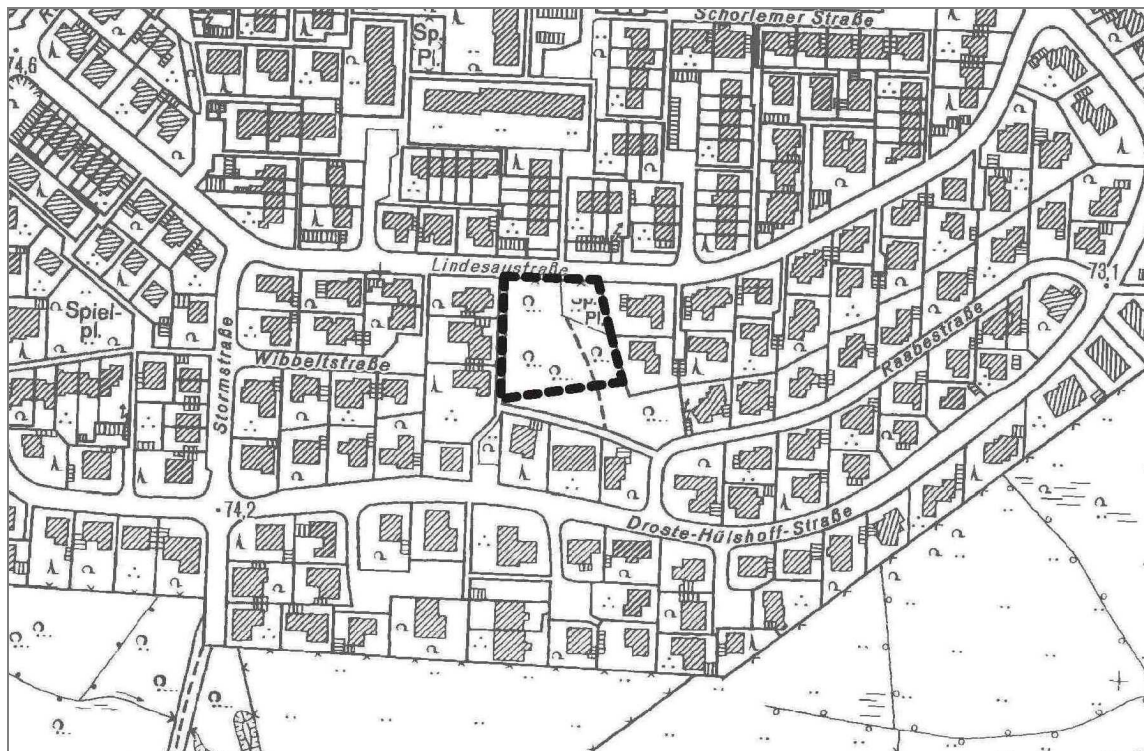


Bebauungsplan Nr. 1b „Veltruper Kirchweg“ – 15. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Begründung



Bebauungsplan Nr. 1b „Veltruper Kirchweg“ – 15. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsvorgaben	4
3.1 Regional- und Landesplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan / Bestandssituation	5
4. Planfestsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	7
4.4 Gestalterische Festsetzungen	8
5. Erschließung	9
5.1 Verkehr	9
5.2 Entwässerung	9
5.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon	10
6. Auswirkungen der Planung	10
6.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	10
6.2 Artenschutz	11
6.3 FFH-Verträglichkeit	12
6.4 Immissionsschutz	12
6.5 Klimaschutz	13
6.6 Bodenschutz	13
6.7 Denkmalschutz	14
6.8 Bodenordnung	14
6.9 Kampfmittel	14
7. Verfahren	15

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 1b „Veltruper Kirchweg“ ist seit dem 01.09.1983 rechtsverbindlich und weist für den südwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Burgsteinfurt im Wesentlichen Wohnbauflächen aus. Im Bereich südlich der Lindesaystraße ist zudem eine ca. 3.400 qm große öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Die Grünfläche ist überwiegend mit Großgrün bewachsen, während der vorhandene Spielplatz nur eine kleinere Teilfläche belegt.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 13.03.2015 beschlossen, das Verfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1b durchzuführen. Die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche soll dabei in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Hintergrund dieses Beschlusses war der zusätzliche Bedarf an Kinderbetreuung im südwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Burgsteinfurt. Eine Bedarfsanalyse des Kreisjugendamtes aus dem Jahr 2014 hat dort den Bedarf von drei weiteren Gruppen in Kindertageseinrichtungen zum Beginn des Schuljahres 2016/17 ermittelt. Da bei den bestehenden Kindertagesstätten im näheren Umfeld keine zusätzlichen Kapazitäten oder Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind, wurde eine eigenständige Kindertageseinrichtung mit drei Gruppen erforderlich. Als Standort für die geplante Einrichtung stand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nur die öffentliche Grünfläche an der Lindesaystraße zur Verfügung. Vergleichbar große Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs waren u.a. aus eigentumsrechtlichen Gründen und fehlender Standortalternativen nicht verfügbar.

Zwischenzeitlich wurde jedoch ein Alternativstandort für die Kindertageseinrichtung an der Ecke Wemhöferstiege / Veltruper Kirchweg gefunden. Unter diesen veränderten Rahmenbedingungen hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 03.03.2016 beschlossen, das Planverfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dennoch fortzuführen. Statt der bisher vorgesehenen Kindertageseinrichtung sollen im Änderungsbereich vier Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, vor allem aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Burgsteinfurt.

Dieser Nachfrage kann auf absehbare Zeit u.a. aufgrund der fehlenden Flächenreserven nicht durch eine Ausweisung neuer größerer Wohngebiete in den Rändern des Siedlungsbereichs nachgekommen werden. Insofern rücken Baulücken und Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs bei der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in den Fokus. Die Stadt Steinfurt verfolgt dabei das städtebauliche Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Sinne eines Einfügens der neuen Bebauung in die Umgebung. Gleichzeitig ist eine Abwägung

erforderlich zwischen dem Belang des Freiraumschutzes und dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen.

Im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b wurde deshalb zwischen dem Erhalt der Grünfläche und des Baumbestandes einerseits und der Bereitstellung von Wohnbauflächen andererseits abgewogen. Dabei überwiegt aus Sicht der Stadt Steinfurt das öffentliche Interesse an der Ausweisung von Wohnbauflächen, gleichzeitig soll aber ein Teilbereich der bestehenden Grünfläche erhalten bleiben, um dem Belang des Freiraumschutzes Rechnung zu tragen. Insofern werden im Änderungsbereich ca. 2.700 qm Allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt, während 700 qm Grünfläche erhalten bleiben. Die südlich angrenzende, ca. 1800 qm große Grünfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 "Kötteling" liegt, bleibt ebenso unverändert erhalten. Somit bleiben also in Summe 2.500 qm öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebiets zwischen Lindesaystraße, Raabestraße und Droste-Hülshoff-Straße erhalten.

Um sicherzustellen, dass bei der Überplanung der öffentlichen Grünfläche die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden, wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Schluss, dass die Planung artenschutzrechtlich zulässig ist und eine Beeinträchtigung der so genannten planungsrelevanten Tierarten nicht gegeben ist, wenn bestimmte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden (siehe Kapitel 6.2 „Artenschutz“).

Da die Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung gemäß § 13a (1) BauGB vorliegen, wird die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur 29, Flurstück 903, Gemarkung Burgsteinfurt (siehe Anlage: Geltungsbereich). Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.400 qm.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regional- und Landesplanung

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen

die Planungen zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Durch die geplante 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b soll für einen Teilbereich dieser Grünfläche ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Bei der Berichtigung wird die entsprechende Teilfläche des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt (s. Anlage). Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan / Bestandssituation

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1b ist für den Änderungsbereich der 15. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt.

Aktuell befinden sich im Änderungsbereich insgesamt 83 eingemessene Bäume. Der Baumbestand, der zum Teil deutlich älter als die umliegende Wohnbebauung ist, besteht zum größten Teil aus Stieleichen, Rotbuchen, Hainbuchen und vereinzelt aus Sandbirken. Der Baumbestand im Änderungsbereich ist nicht durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1b festgesetzt.

Der Spielplatz besteht im Wesentlichen aus einer Gruppe aufgestellter Spielgeräte (z.B. Klettergerüst, Schaukel, Wippe). Sandkästen oder besondere Spielflächen sind auf dem Spielplatz nicht vorhanden.

Die öffentliche Grünfläche erstreckt sich über den Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b Richtung Süden bzw. Südwesten in Richtung Raabestraße. Diese ca. 1.800 qm große Fläche ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 36 "Kötteling" ebenfalls als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auch diese Fläche ist durch einen dichten Baumbestand gekennzeichnet.

Besondere naturräumliche Gegebenheiten und besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b nicht vor. Ein Landschaftsplan besteht für den Änderungsbereich nicht. Ebenso werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. durch die Planung berührt.

4. Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen geschaffen werden. Dazu wird der ca. 2700 qm große östliche Bereich des Änderungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 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.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden jedoch auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen zu vermeiden. So sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig, da diese zu Störungen und Beeinträchtigungen im Umfeld führen können. Festsetzungen zum Einzelhandel sind aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen nur Einzelhäuser zulässig. Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).
- Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden im WA-Gebiet nicht überschritten. Die Festsetzung der Nutzungsmaße orientiert sich an den Maßen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1b für die umgebenden Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt sind.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 2 maximal ein Vollgeschoss zulässig. Damit wird auch die Geschossigkeit im Änderungsbereich an die umliegenden Allgemeinen Wohngebiete angepasst.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist für Teile baulicher Anlagen (Sockel, Traufe, First) unterschiedlich festgesetzt und gilt als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO). Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da durch die Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der Dachform und -neigung die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend zu bestimmen sind.

Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Lindesaystraße, gemessen an der Höhe eines Kanaldeckels, der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet 10,00 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am

aufgehenden Mauerwerk) wird gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet auf 3,00 - 3,70 m begrenzt.

Anzahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet wird aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Nr. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten bei freistehenden Einzelhäusern begrenzt. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ist erforderlich, um das Verkehrsaufkommen im Änderungsbereich auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 1b vom 31.05.1996. In Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß sollen die gestalterischen Festsetzungen dafür Sorge tragen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt.

Dachform und -neigung

Im Änderungsbereich sind gem. § 86 BauO NRW sind Flachdächer und geneigte Dächer (Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig. Dachausbauten (Gauben) sind gem. § 86 BauO NRW zulässig.

Einfriedung und Begrünung

Vorgärten dürfen gem. § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

An allen Nachbargrenzen sind gem. § 86 BauO NRW Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen davon abweichend entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m eingefriedet werden. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind nur hinter den Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen auf der Gartenseite zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gem. § 86 BauO NRW im Änderungsbereich nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Art, Standorte, Größe und Anzahl der Werbeanlagen sind mit der Stadt Steinfurt und ggfs. mit anderen betroffenen Behörden abzustimmen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Der Änderungsbereich wird erschlossen durch die Lindesaystraße, die nördlich an den Änderungsbereich angrenzt. Der Zugang zum überörtlichen Verkehr ist über die Lindesaystraße an die Leerer Straße (K 76) gewährleistet. Der Bahnhof Burgsteinfurt befindet sich nordöstlich des Änderungsbereichs, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,7 km. Die Bushaltestellen "Stormstraße" (Bürgerbus) und "Lindesaystraße" (Regio-Bus) befinden sich mit 100 m bzw. 500 m Abstand in fußläufiger Entfernung zum Änderungsbereich. Der Zugang zum ÖPNV ist somit gegeben.

Die beiden nördlichen Baugrundstücke werden über die Lindesaystraße erschlossen. Die beiden südlichen Baugrundstücke werden hingegen über den vorhandenen Erschließungsweg am westlichen Rand des Änderungsbereichs und in Ergänzung dazu über einen Privatweg erschlossen, der als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung festgesetzt ist. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücke nachzuweisen.

5.2 Entwässerung

Generell ist für die Ver- und Entsorgung im Änderungsbereich festzustellen, dass diese über das vorhandene Leitungsnetz gesichert ist.

Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt über das vorhandene Mischsystem. Im Bereich der Lindesaystraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der das zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen kann. Auch das anfallende Niederschlagswasser kann dem Mischsystem zugeführt werden.

Aufgrund der Boden- bzw. Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. § 44 Landeswassergesetz NRW ist zu beachten.

5.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden. Gegebenenfalls muss bei bestimmten Bauwerken der Löschwassernachweis über ein Brandschutzkonzept erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird von der Westnetz GmbH oder einem anderen Stromanbieter gesichert.

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

Die Gasversorgung übernehmen voraussichtlich die Stadtwerke Steinfurt oder ein alternativer Anbieter. Gibt es keinen Anschluss für Gas, ist das Heizen des Gebäudes über alternative bzw. regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u.ä. bzw. mit Öl als fossilen Energieträger sicherzustellen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Beim Planbereich handelt es sich um eine Fläche, die gemäß § 13a BauGB entwickelt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Eine Umweltrelevanz ist nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht gegeben. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, befindet sich im Änderungsbereich ein umfangreicher Baumbestand. Bei der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b werden elf aus artenschutzrechtlicher Sicht besonders erhaltenswerte Bäume in der Planzeichnung zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt. Gleichzeitig wird auf der Westseite des Änderungsbereichs eine 12,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass dort keine überbaubaren Flächen entstehen und der dortige Baumbestand von Fällungen nicht betroffen ist. Zusätzlich wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt, dass abgängige Bäume im Änderungsbereich gleichwertig zu ersetzen sind.

6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Dazu sind in § 44 BNatSchG so genannte Zugriffsverbote definiert, wonach eine Tötung oder Beschädigung von geschützten Individuen, eine erhebliche Störung der lokalen Population, eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine Beschädigung bzw. Zerstörung von geschützten Pflanzen verboten ist.

Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, ist im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b eine Artenschutzprüfung (ASP) mit einem mehrstufiges Prüfverfahren durchgeführt worden. Die Untersuchungen zum Artenschutz für den Änderungsbereich sind in der Zeit von Mai bis Dezember 2015 durchgeführt worden. Im Rahmen der örtlichen Erhebungen konnte kein Nachweis zu planungsrelevanten Vogelarten erbracht werden (s. Anlage: Vogelgutachten). Gleichzeitig konnten Vorkommen diverser Fledermausarten im Änderungsbereich, insbesondere Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen werden (s. Anlage: Fledermausgutachten). Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung erfolgte daher eine genaue Darstellung der Lebensraumsansprüche der betroffenen Fledermausarten und eine Aufnahme ihrer Bestandssituation im Änderungsbereich. Diese Untersuchungen haben von Anfang November bis Mitte Dezember 2015 stattgefunden. Dazu wurden im Änderungsbereich Horchboxen aufgehängt, die die Rufe der vorhandenen Fledermäuse aufgezeichnet haben.

Entscheidend für die Bebaubarkeit der Flächen war letztendlich die Frage, ob sich in den Bäumen des Änderungsbereiches Winterquartiere des Großen Abendseglers befinden. Nach Auswertung der Aufzeichnungen der Hochboxen lässt sich festhalten, dass nur wenige vereinzelte Rufe des Großen Abendseglers festgehalten wurden. Somit ist auszuschließen, dass der große Abendsegler im Änderungsbereich Winterquartiere hat (s. Anlage).

Während der Durchführung der Untersuchungen zu den potenziellen Winterquartieren sind bereits verschiedenen Szenarien durchgespielt worden, wie der artenschutzrechtliche Ausgleich auszusehen hat, da dies aufgrund des Vorkommens von Fledermausarten in jedem Fall notwendig wird. Nunmehr ergeben sich folgende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen bzw. Auflagen:

- Baumfällungen sind im Januar bis Mitte Februar ohne weiteres möglich, Baumfällungen später als im Hochwinter sind nur mit ökologischer Baubegleitung zur Verhinderung des Tötens von Großen Abendseglern in Baumhöhlen zulässig. Diese Tiere halten sich während der Wanderungs-

zeit (Frühjahr) im Änderungsbereich auf. Zudem gibt es dort auch im Sommerquartier Einzeltiere.

- Zum Ausgleich des Funktionsverlustes des Großgrüns (starke Verringerung des Bestandes, Lichteinwirkung) als Balz- und Paarungsquartier ist die Notwendigkeit von Ersatzmaßnahmen in Form von zehn Nisthilfen (Flachkästen, wenn Rundhöhlen, dann Wartungspflicht) in einem Waldstück südwestlich des Änderungsbereichs, dem sog. Räuberwäldchen, gegeben. Ferner müssen zehn Höhlenbäume im sog. Räuberwäldchen dauerhaft aus der forstlichen Nutzung genommen werden (s. Anlage: Fledermausgutachten).

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Schluss, dass mit diesen genannten Maßnahmen eine Auslösung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) S. 1-3 BNatSchG wirkungsvoll verhindert werden kann. Als Ergebnis ist ebenso festzustellen, dass die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

6.3 FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der EU-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1.000 m (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b ausgegangen.

6.4 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass für das Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b und für das Umfeld keine unzumutbaren emittierenden Nutzungen entstehen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Änderungsbereichs sind auch durch den Anwohner- und Gästeverkehr keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Umfeldes zu erwarten.

Da in der Umgebung des Änderungsbereichs keine gewerblichen oder industriellen Nutzungen bestehen, ist nicht von wesentlich beeinträchtigenden Lärmimmissionen für den Änderungsbereich auszugehen. Auch andere Belastungen wie Staub und Geruch sind im Änderungsbereich ausgeschlossen, da sich im Umfeld keine störenden Betriebe oder sonstige Störeinflüsse befinden.

Ein ausreichender Abstand zu sog. Störfallbetrieben ist gegeben. Ebenso sind Konflikte mit landwirtschaftlichen Hofstellen nicht zu erwarten, da auch hierzu ein ausreichender Abstand gegeben ist.

6.5 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) Nr. 2 BauGB). Mit der 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1b werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Die Erweiterung des Studentenwohnheims erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

6.6 Bodenschutz

Ein Altlastenverdacht besteht für den Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b nicht. Der Änderungsbereich ist nicht als Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsfläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt ausgewiesen.

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz 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.

Wie bereits beschrieben handelt es sich bei der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b im Wesentlichen um die Nutzung einer bisher unversiegelten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Durch die vergleichsweise geringe Größe des Allgemeinen Wohngebietes von 2.700 qm und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird die Versiegelung der Fläche auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden in seiner Umgebung bereits größtenteils versiegelt und anthropogen überprägt ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften des Bodens stark eingeschränkt. Damit ist das Maß der Schutzwürdigkeit als sehr reduziert zu betrachten. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.7 Denkmalschutz

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Somit ist durch die Festsetzungen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, gemäß §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

6.8 Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind im Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b nicht erforderlich.

6.9 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

7. Verfahren

Das Planverfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da es sich um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Änderungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang und eine Größenordnung von 20.000 qm Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß mit § 13a (2) Nr. 1 i. V. § 3 (2) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfällt. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

aufgestellt:

Steinfurt, 08.12.2016

Az.: III/ 61-26-09/BF1b-15.Änd/MS

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Scheil
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung Stadtteil Burgsteinfurt

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet
Übersichtsplan
Geltungsbereich
Artenschutzprüfung
Horst- und Höhlenbaumkartierung
Fledermausgutachten
Vogelgutachten