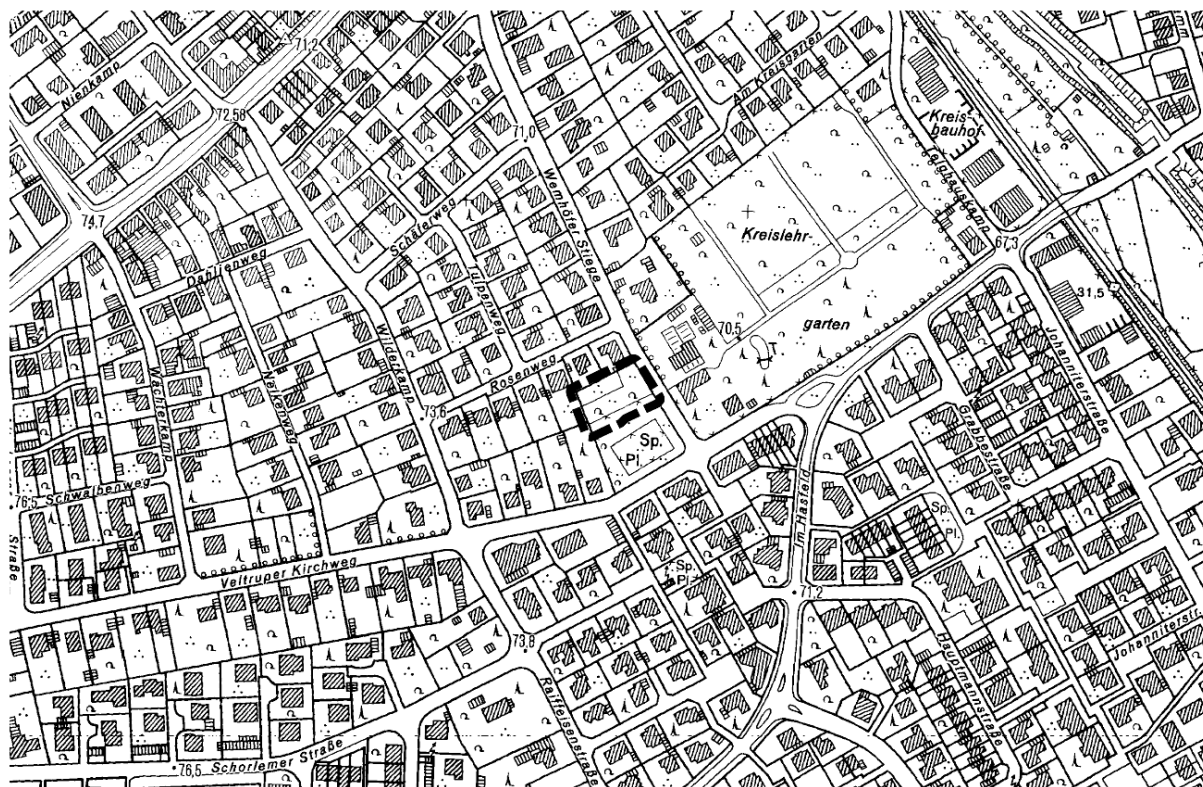


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 11 „Wemhöferstiege“ – 6. Änderung

Begründung



Stand: Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a 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	2
5. Planfestsetzungen	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	3
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5.4. Gestaltung	4
5.5. Grünflächen und Anpflanzungen	5
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Ver- und Entsorgung	6
7.1. Entwässerung	6
7.2. Wasserversorgung	6
7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon	6
8. Auswirkungen der Planung	7
8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	7
8.2. FFH-Verträglichkeit	7
8.3. Artenschutz	7
8.4. Immissionsschutz	8
8.5. Klimaschutz	9
8.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	9
8.7. Denkmalschutz	10
8.8. Bodenordnung	10
8.9. Kampfmittel	10
9. Verfahren	11

1. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wemhöferstiege“ gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Wemhöferstiege“ wurde zur Schaffung des Planungsrechts für die Kindertageseinrichtung an der Wemhöferstiege notwendig und ist seit dem 04.05.2016 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst neben dem Grundstück der Kita, Wemhöferstiege 32 (Flurstück 723, Flur 31, Gemarkung Burgsteinfurt) auch die beiden nördlich gelegenen Grundstücke Wemhöferstiege 28 und 30 (Flurstücke 721 und 722, Flur 31, Gemarkung Burgsteinfurt), für die der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 vom 02.03.1983 bereits Baugrundstücke ausgewiesen hat.

Während für die Kindertageseinrichtung kurzfristig nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans auch die Baugenehmigung erteilt wurde, liegen für die nördlichen Baugrundstücke noch keine Bauanträge vor. Eine im Juni 2018 vorgelegte Hochbauplanung sieht für die beiden Grundstücke zweigeschossige Stadtvillen mit flachen Zeltdächern vor. Das Grundstück Wemhöferstiege 28 wird dabei über die öffentliche Straße erschlossen, während das Grundstück Wemhöferstiege 30 über die vorhandene private Erschließung der Kindertageseinrichtung erschlossen wird, die entlang der südlichen Grenze der Wohngrundstücke verläuft. In beiden Stadtvillen sollen jeweils zwei Wohneinheiten (eine pro Geschoss) errichtet werden. In diesem Punkt entspricht die Planung nicht dem derzeitigen Planungsrecht, das jeweils nur eine Wohnung je freistehendem Einzelhaus vorsieht. In der Hochbauplanung sind zudem die geplanten Gebäude gegenüber den festgesetzten Baufeldern leicht versetzt.

Städtebauliches Ziel ist es nun, Planungsrecht für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gemäß dem Antragsschreiben vom 27.06.2018 zu schaffen. Ergänzend dazu hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 12.07.2018 beschlossen, das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 723 bis auf die westliche Grenze dieser Parzelle aufzuweiten, um im Falle einer Bebauung der westlich des Änderungsbereiches gelegenen rückwärtigen Grundstücksbereichen eine mögliche Erschließung zu sichern.

Aus den zuvor genannten Gründen ist die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wemhöferstiege“ gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden somit insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) berücksichtigt. Ebenso erfolgt mit der Planung die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch eine Maßnahme der Innentwicklung (§ 1 (5) BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wemhöferstiege“ ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Er umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstücke 721, 722 und 723 (tlw.) westlich des Kreislehrgartens und westlich der Wemhöferstiege zu einer Größe von insgesamt ca. 1.475 qm.

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.

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 (FNP) 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 Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wemhöferstiege“ liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Burgsteinfurt. Er umfasst zwischen Rosenweg im Norden, Wemhöferstiege im Osten und Veltruper Kirchweg im Süden die zwei bislang unbebauten Flurstücke 721 und 722, Flur 31, Gemarkung Burgsteinfurt, die zum Teil als Erweiterung der im Norden angrenzenden Privatgärten genutzt werden. Ebenso beinhaltet der Bebauungsplan die vorhandene Zuwegung der südlich gelegenen Kindertagesstätte. Planungsrecht für den unmittelbaren räumlichen Geltungsbereich besteht seit dem 04.05.2016 durch die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Wemhöferstiege“, der für den Planbereich und die Kindertagesstätte ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und eine Bebauung mit zwei Stadtvillen ermöglicht. Nördlich und westlich schließen sich Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO des seit dem 02.03.1983 geltenden Ursprungsplanes Nr. 11 an. Östlich der Wemhöferstiege befindet sich des Kreislehrgartens des Kreises Steinfurt, der als Demonstrations- und Schulgarten dient und sowohl zum Obst- und Gemüseanbau als auch zur Naherholung genutzt wird. Südlich des Veltruper Kirchweges liegen weitere planungsrechtlich festgesetzte Reine und Allgemeine Wohngebiete rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 11 mit seiner 5. Änderung zur Art der baulichen Nutzung werden weitestgehend übernommen. Als Art der baulichen Nutzung bleibt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 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.

Im Rahmen der 6. Änderung wird gegenüber vorhandenem Planungsrecht lediglich die maximale Anzahl der Wohneinheiten neu geregelt und um eine Einheit erhöht. Um der Innenentwicklung Rechnung zu tragen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten bei freistehenden Einzelhäusern begrenzt. Der im Rahmen der Planung ermöglichte Typus der Stadtvilla ist grundsätzlich für diese Anzahl an Wohneinheiten geeignet und bereits in vielen Bebauungsplänen im Stadtteil Burgsteinfurt fest- und umgesetzt.

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, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 11 mit seiner 5. Änderung zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung nach § 17 BauNVO und werden unverändert übernommen, sodass bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 planungsrechtlich zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die (maximale) Höhe baulicher Anlagen wird für die Gebäudeteile Sockel, Traufe und First weiterhin differenziert festgesetzt, um starke Höhenschwankungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das nähere Umfeld zu gewährleisten.

Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gemäß § 18 BauNVO eine Höhe von 72,00 Meter über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Als Orientierungshilfe dient die ungefähre Lage und Höhe des im Plan gekennzeichneten Schachtdeckels in der Wemhöferstiege.

Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) wird gemäß § 18 BauNVO auf 5,60 m – 6,10 m begrenzt.

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

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 11 mit seiner 5. Änderung zur Bauweise werden unverändert übernommen, sodass weiterhin in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind (§ 22 (2) BauNVO). Dieses entspricht dem ortstypischen Siedlungsbild im nahen Umfeld.

Die bisherigen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksflächen erhalten hinsichtlich ihrer Lage auf dem Grundstück eine Modifizierung und werden entsprechend der Hochbauplanung angepasst. Die beiden durch Baugrenzen festgelegten Baufelder werden dabei geringfügig vergrößert, um die Errichtung von Balkonen zu ermöglichen sowie eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudestellung zu erreichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zudem nach Süden verschoben, sodass sich der Abstand zu den nördlichen Grundstücken Rosenweg 1 und 1a auf 6,50 m bzw. 7,00 m vergrößert.

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.

Im Zuge der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten erhöht sich ebenso der Stellplatzbedarf, weshalb eine zusätzliche Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze je Baugrundstück erforderlich wird. Diese Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen („Ga“) zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss zur Straßenverkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zur Freihaltung der privaten (Vor-)Gärten mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche sind 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 bisherigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW des Ursprungsplanes Nr. 11 mit seiner 5. Änderung über die Gestaltung baulicher Anlagen werden unverändert als Festsetzung in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB mit dem Ziel übernommen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt.

Um das Erscheinungsbild innerhalb des Wohngebietes nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, sind im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW ausschließlich Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Die Grate der Zeltdächer sind diagonal zu den Gebäudeecken anzuordnen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Sattel- bzw. Flachdächer zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.

Da innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auch wohnverträgliche Gewerbenutzungen planungsrechtlich möglich sind, sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 und 2 BauO NRW Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Art, Standorte, Größe und Anzahl der Werbeanlagen sind mit der Kreisstadt Steinfurt und ggfs. mit anderen betroffenen Behörden abzustimmen.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von öffentlichem Verkehrsraum und privaten (Vor-)Gartenflächen. 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 einheimischen Stauden / Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind möglichst umgehend gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schuttgütern) ist bis auf den Anteil der erforderlichen Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig. Darüber hinaus sind Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Mauern, Gabionen sowie Pflanzsteine oder -kübel sind als Einfriedungen nicht zulässig. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Vorgartenflächen mit Hecken aus Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

An allen Nachbargrenzen sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW Einfriedungen (davon ausgenommen sind Hecken, die nach Nachbarrechtsgesetz NRW zu beurteilen sind) 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 auf der Gartenseite zulässig. Mauern, Gabionen sowie Pflanzsteine oder -kübel sind als Einfriedungen nicht zulässig.

5.5. Grünflächen und Anpflanzungen

Da im Ursprungsplan Nr. 11 mit seiner 5. Änderung für die Wohngrundstücke keine gesonderten Festsetzungen zu Grünflächen und Anpflanzungen getroffen wurden, werden im Rahmen dieser 6. Änderung keine diesbezüglichen Regelungen getroffen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzende Wemhöferstiege besteht in Richtung Norden eine kurzwegige Anbindung zur Kreisstraße K 76 (Leerer Straße) und über den Veltruper Kirchweg in östlicher Richtung zur Landesstraße L 580 (Horstmarer Straße / Blocktor) und somit zum örtlichen und überörtlichen Verkehr.

Eine Erschließung des östlichen Baugrundstückes Wemhöferstiege 28 ist unmittelbar über eine Zufahrt von der Verkehrsfläche möglich. Das westliche Baugrundstück Wemhöferstiege 30 ist über das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger erschlossen. Um im

Falle einer Bebauung der westlich des Änderungsbereiches gelegenen rückwärtigen Grundstücksbereichen eine mögliche Erschließung dieser Flächen zu sichern, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 723 bis auf die westliche Grenze dieser Parzelle aufgeweitet.

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 5,00 m einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auf jedem Grundstück und pro Wohn- / Nutzungseinheit bereits die Schaffung von zwei (hintereinanderliegenden) Stellplätzen erfolgt. Weitere Stellplätze stehen in den Straßenseitenräumen zur Verfügung.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Entwässerung

In der Straßenverkehrsfläche Wemhöferstiege ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der das zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen kann. Auch das anfallende Niederschlagswasser kann dem Mischsystem zugeführt werden, da aufgrund der anstehenden Boden- bzw. Baugrundverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

7.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden Löschzeit ist über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz gegeben.

7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon

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

Die Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Steinfurt oder einen alternativen Anbieter. Ist ein Gasanschluss nicht möglich, ist das Heizen des Gebäudes über alternative bzw. regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u.ä. bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich bzw. sicherzustellen.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden und für die Planungszwecke zu erweitern.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend (vgl. Kapitel 9). Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine spezifische Kompensationsberechnung mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Burgsteinfurt. 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. Da durch die Planung bereits vorhandenes Planungsrecht lediglich in wenigen Punkten angepasst wird und kein schützenswertes Großgrün im Geltungsbereich vorhanden ist, werden insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

8.2. 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, Vordersundern, 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 FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 600 m (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands und der zwischen dem Planbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung sowie der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes ausgegangen.

8.3. 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 bisher unbebaute und zum Teil in die private Hausgartennutzung eingezogene Flächen, für die planungsrechtlich eine bauliche Inanspruchnahme bereits zulässig ist. Darüberhinausgehende Frei- bzw. Grünflächen beschränken im nahen Umfeld vorwiegend auf die unterschiedlich genutzten privaten Hausgärten und den östlich der Wemhöferstiege gelegenen Kreislehrgarten. Durch die intensive anthropogene und verkehrliche Nutzung des (angrenzenden) Planbereiches liegen für das vorhandene Artenspektrum gewisse Vorbelastungen vor.

Es ist festzustellen, dass sich mit der Planung gegenüber gültigem Planungsrecht nur unwesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten ergeben (vgl. Kapitel 5). Eine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange ist somit nicht erkennbar.

8.4. 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 Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden diese Belange gegenüber der Ursprungsplanung nicht wesentlich verändert. Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr von maximal vier Wohneinheiten sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Umfeldes zu erwarten.

Auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Immissionsbelastungen wie Schall, Staub oder Gerüche sind innerhalb der vorwiegend geprägten Wohnsiedlungslage nicht bekannt und auch aufgrund fehlender relevanter Verkehrsträger, Gewerbebetriebe oder Hofstellen im nahen Umfeld nicht zu erwarten. Die durch die im Betrieb der Kindertagesstätte hervorgerufenen Geräuschauswirkungen durch Kinder beim Spielen im Freien innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind im Regelfall keine unzumutbaren Belästigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 15 (1) Satz 2 BauNVO. Sie sind ortsüblich, sozialadäquat und in der Bevölkerung allgemein akzeptiert. Unzulässige Emissionen durch anlagebedingte Kfz-Verkehre (Hol- und Bringverkehr, Mitarbeiter) werden nicht erwartet, da kurzwegig eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 2.300 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 1.400 m) ist gegeben, sodass es keinen Einfluss solcher Betriebe auf die Planungen gibt.

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

8.5. 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.

Mit der vorliegenden Planung werden keine konkreten Ziele des Klimaschutzes verfolgt. Jedoch sind auch hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt. So ist beispielsweise kein zusätzlicher Erschließungsaufwand erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Ebenso werden keine thermisch bedeutenden Flächen in Anspruch genommen.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 01.01.2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten ist eine weitere Senkung des Energiebedarfs bei der Anlagentechnik und eine verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Der Bau der beiden Wohngebäude wird somit nach den neuesten energetischen Standards erfolgen, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbar negative Auswirkungen auf das Vorstadtklima sind nicht zu erwarten.

8.6. 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 liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Burgsteinfurt. Für das Plangebiet ist bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, der eine bauliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht und unter anderem eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festsetzt. Die Planung sieht im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht keinen erhöhten Versiegelungsgrad vor, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt. Insofern wird die Versiegelung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf ein verträgliches Maß gemäß § 17 (1) beschränkt. Durch die Größenbeschränkung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen auf maximal 10,00 qm wird dem Grundsatz des Bodenschutzes grundsätzlich entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes erfolgt ebenso vorrangig eine Innenentwicklung. Es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdiger Plaggenesch. Da jedoch der Boden im Geltungsbereich sowie seiner Umgebung bereits teilweise versiegelt und anthropogen überprägt ist sowie eine bauliche Inanspruchnahme bereits

planungsrechtlich möglich 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.

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 für den räumlichen Geltungsbereich besteht somit nicht.

8.7. Denkmalschutz

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

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

8.8. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich.

8.9. 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.

9. Verfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wemhöferstiege“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich insbesondere mit der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt. Die für das Verfahren geltenden Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 qm festsetzt, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Demnach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 1 (8) BauGB</i>	12.07.2018
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, 03.12.2020

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF11Ae06 / Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

/

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet