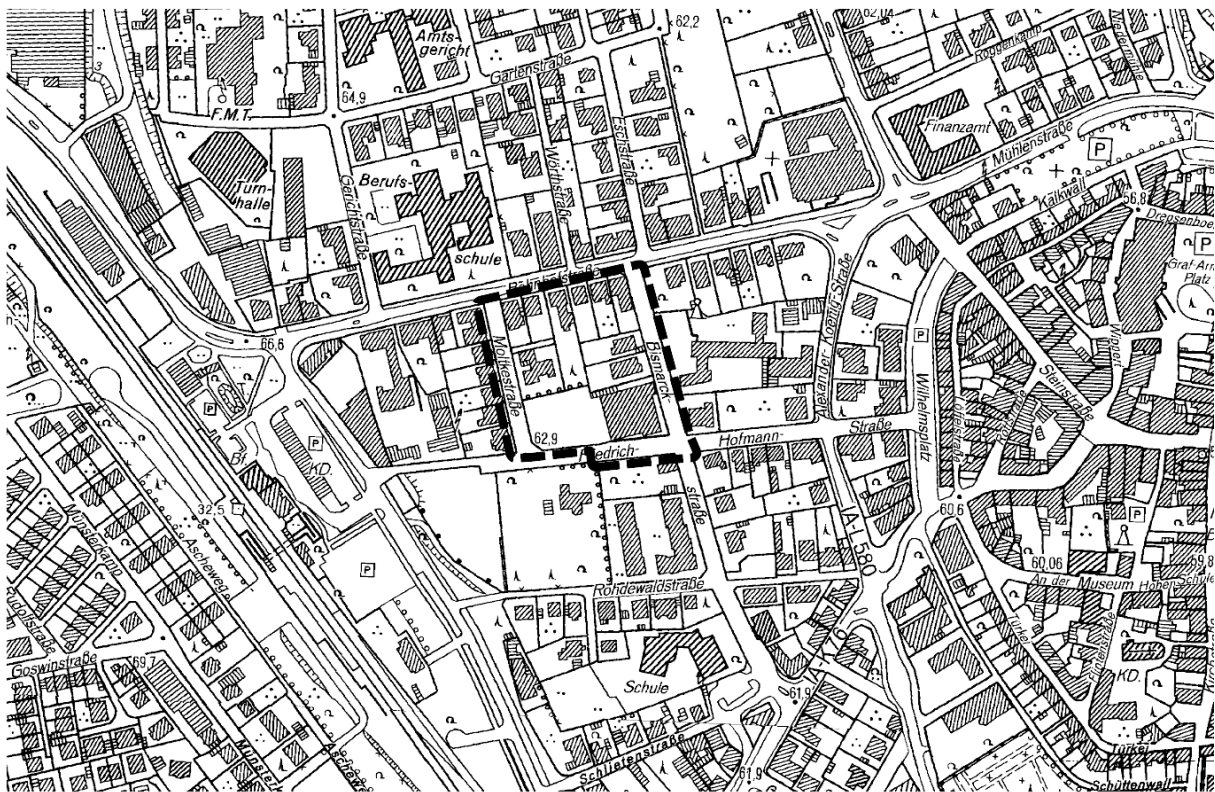


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 14 „Bismarckstraße – Teil I“

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	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
5.5. Grünflächen und Anpflanzungen	6
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Ver- und Entsorgung	6
7.1. Entwässerung	7
7.2. Strom-, Wärme- und Wasserversorgung, Telefon	7
8. Flächenbilanz	8
9. Auswirkungen der Planung	8
9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	8
9.2. FFH-Verträglichkeit	8
9.3. Artenschutz	9
9.4. Immissionsschutz	9
9.5. Klimaschutz	10
9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	10
9.7. Denkmalschutz	11
9.8. Bodenordnung	12
9.9. Kampfmittel	12
10. Verfahren	12

1. Planungsanlass

Dem derzeit noch zu Postzwecken genutztem Gelände zwischen Bismarckstraße, Friedrich-Hofmann-Straße und Moltkestraße im Stadtteil Burgsteinfurt soll nach Beendigung des Mietverhältnisses eine neue Nutzung zugeführt werden. Ein Investor beabsichtigt hier die Errichtung eines Wohnheimes mit verschiedenen Wohnformen für Senioren und Menschen mit Einschränkungen, welches sich vorrangig zur Friedrich-Hofmann-Straße mit einer drei geschossigen, begrünten Flachdachbebauung plus Staffelgeschoss und aufgeständerten Photovoltaikanlagen in einigen Gebäudeabschnitten orientiert.

Für das unmittelbare Umfeld des Postgeländes zwischen Bahnhofstraße, Leerer Straße sowie Alexander-König-Straße wurde am 21.02.2001 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Bismarckstraße“ gefasst. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt noch nicht vor, weshalb Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Einfügen in die nähere Umgebung zu beurteilen sind. Eine solche Genehmigung kann aufgrund der im Umfeld überwiegend vorhandenen 2,5-geschossigen Bauweise nicht in Aussicht gestellt werden, sodass für die Genehmigungsfähigkeit und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist es zielführend nicht nur isoliert das Postgelände zu betrachten, sondern in den Plangeltungsbereich das unmittelbare Quartier einzubeziehen und planungsrechtlich abzusichern. Dieses Quartier erstreckt sich zwischen der Bahnhofstraße im Norden, Bismarckstraße im Osten, Friedrich-Hofmann-Straße im Süden und Moltkestraße im Westen und wird gemischt durch sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche und gesundheitliche Zwecke genutzt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bismarckstraße – Teil I“ gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt zwischen Bahnhofstraße im Norden, Bismarckstraße im Osten, Friedrich-Hofmann-Straße im Süden und Moltkestraße im Westen. Er umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 18 die Flurstücke 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 152, 153, 229, 235, 332, 430 und 431 (tlw.). Neben den Baugrundstücken schließt der Plangeltungsbereich ergänzend die angrenzenden Verkehrsflächen ein, die noch keiner bauleitplanerischen Absicherung unterliegen. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 14.175 qm und ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

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 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“ liegt etwa 550 m Luftlinie östlich 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 für rückwärtig und etwas tiefergelegene Teilbereiche sowie Teile der Bismarckstraße Überflutungen bis ca. 0,20 m auf. Im Zuge neuer Grundstückerschließungen können Geländeangleichungen vorgenommen werden, sodass etwaigen Überflutungen vorgebeugt werden kann. Besondere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind daher entbehrlich (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 (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der nördliche Planbereich als „Gemischte Baufläche“, der zentrale Planbereich als „Wohnbaufläche“ sowie der südliche Planbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Postdienst“ dargestellt. In Südost-Nordwest-Richtung queren als überlagernde Darstellung zwei „Richtfunktrasse mit Schutzstreifen“ (255 200 / 001 und 251 004 / 211).

Die Planungsabsichten korrespondieren lediglich im südlichen Teilbereich nicht mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich (s. Anhang). Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB ist somit gewährleistet.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Stadtteiles Burgsteinfurt. Die westliche Grenze wird von der Moltke- und die nördliche von der Bahnhofstraße gebildet, während auf der östlichen Seite die Bismarckstraße vollständig und auf der Südseite Teile der Friedrich-Hofmann-Straße zum Geltungsbereich zählen. Das Plangebiet mit seiner etwa quadratischen Ausdehnung weist eine typische Innenstadtlage auf und wird durch ältere und sowohl wohnbaulich als auch gewerblich und gesundheitlich genutzten Stadtvillen sowie durch das im südlichen Geltungsbereich gelegene Postgelände mit Verwaltungs- und Lagergebäude mit Stellflächen geprägt. Rückwärtig verfügt das Quartier über unterschiedlich intensiv genutzte Gartenflächen.

Das Nahe Umfeld des Plangebietes zwischen Bahnhof im Westen und Innenstadtbereich im Osten wird durch eine vergleichbare Siedlungsstruktur aus Wohnbebauung, Bildungseinrichtungen und Supermärkten geprägt. Zumeist ist dort jedoch der Anteil der Gehölze geringer.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung entlang der sowohl gewerblich als auch wohnbaulich geprägten Bahnhofstraße Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie in den davon abgehenden und vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Straßen Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete gliedern sich aufgrund unterschiedlich zulässiger Sockelhöhen in die Mischgebiete 1-3 (MI 1-3) und ergänzend aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in die Allgemeinen Wohngebiete 1-5 (WA 1-5).

In den Mischgebieten 1-3 (MI 1-3) sind gemäß § 1 (5) BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig sowie gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Allgemeinen Wohngebieten 1-5 (WA 1-5) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden in beiden Baugebieten städtebaulich unverträgliche Nutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie der wohnbaulich geprägten Siedlungslage vermieden, aber dennoch die Zweckbestimmungen im Sinne der §§ 4 (1) und 6 (1) BauNVO gewahrt. Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ebenso unzulässig, da diese Nutzungen Störungen im Planbereich und dem Umfeld hervorrufen können, die zu städtebaulichen Spannungen führen könnten sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen konterkarieren.

Aufgrund der zentralen Lage zwischen Bahnhof und Stadtkern ist eine Nachverdichtung städtebaulich grundsätzlich gewünscht. Da innerhalb des Plangebietes aber auch im nahen Umfeld Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, erscheint eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen – auch angesichts des geplanten Service-Wohnens auf dem Postgelände – gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB als nicht zielführend. Auf die Festsetzung einer Obergrenze wird daher bewusst verzichtet, zumal sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten aufgrund des auf dem eigenen Grundstück nachzuweisenden Stellplatzbedarfes reglementiert.

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 – mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete 3-5 (WA 3-5) – im Rahmen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO und sind an den angrenzenden sowie im Plangebiet vorhandenen baulichen Bestand sowie die Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne angelehnt. Die Überschreitung der GRZ sowie der GFZ um je 0,1 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3-5 (WA 3-5) ist zur Ermöglichung der städtebaulich gewünschten Wiedernutzbarmachung des Postgeländes erforderlich. Aufgrund der hier vorgesehenen Errichtung einer Tiefgarage ist gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Da gegenüber dem jetzigen Postgelände, welches nahezu vollständig versiegelt ist, der mögliche Versiegelungsgrad reduziert wird, sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden zum einen im Plangebiet vorhandene und bislang nach § 34 BauGB zu beurteilende Baukörper planungsrechtlich abgesichert und zum anderen Nachverdichtungen ermöglicht, die sich städtebaulich in die nähere bebaute Umgebung einfügen und starke Höhenschwankungen vermeiden. Aufgrund des in nordwestlicher Richtung ansteigenden Geländes wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) unterschiedlich festgesetzt. Die darauf aufbauende Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) wird zur städtebaulichen Einbindung in das nähere Umfeld, das sich überwiegend als zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss darstellt, als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt einheitlich 13,00 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 sowie einzelnen Hausgruppen wird im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine Beschränkung der Hausformen erfolgt nicht, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch vordere und hintere Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Baufelder zu den Verkehrsflächen sowie die Bebauungstiefen sind an den (angrenzenden) Bestand angelehnt und ermöglichen einen gewissen baulichen Erweiterungsspielraum. Das Postgelände wird entsprechend der beabsichtigten Nachnutzung neu geordnet und das Vorhaben eng gefasst. Um dennoch eine zweckmäßige Grundstücksnutzung auch für die Außenwohnbereiche zu ermöglichen, ist gemäß § 23 (5) BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen für eine Balkontiefe von bis zu 2,00 m zulässig. Eine Überschreitung zur Bismarckstraße und zur Moltkestraße ist

zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraumes unzulässig. 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.

Je Grundstück ist 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 vorderer Baugrenze, zulässig. Um für das Flurstück 235, Flur 18 eine zweckmäßige Nebenanlage errichten zu können, wird – auch aufgrund der engen Baugrenzen – die maximale Größe von Nebenanlagen auf 60,00 qm erhöht.

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 das Umfeld einfügt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, sind im überwiegenden Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW und in Anlehnung an die umgebende Bebauung Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigungsspanne von 25°-45° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie baulichen Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3-5 (WA 3-5) beträgt davon abweichend und der Planung für das Service-Wohnen entsprechend die Dachneigungsspanne 0°-15°. Dachaufbauten (Gauben) sind zum Ausbau des Dachgeschosses gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zulässig. Der Abstand zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Gauben 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 Gara-

gen, 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 Verkehrsfläche angrenzen, dürfen entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschendraht- 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. Angesichts zulässiger Gewerbenutzen sowie zur Vermeidung eines Wildwuchses an Werbeanlagen ist ebenso geregelt, dass diese gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

5.5. Grünflächen und Anpflanzungen

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches rückwärtig gelegene und extensiv genutzte Gartenfläche verfügt über randlich wachsende ältere Nadel- und Laubbäume sowie einige Obstbäume neben einer relativ großen, mittig liegenden Rasenfläche. Sie hat entsprechend der Artenschutzvorprüfung eine hohe funktionale Bedeutung, weshalb einzelne ältere Bäume als zu erhalten sowie keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind.

Die auf dem Postgelände vorgesehenen (neuen) Dächer mit einer Neigung < 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teilflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner < 30,00 qm. Gründächer haben nicht nur positive Effekte im Hinblick auf die Regenwasserableitung und die Niederschlagsspeicherung, sondern auch hinsichtlich des Kleinklimas. Sie binden Staub, erwärmen sich auch bei extremen Temperaturen langsamer und verbessern die Luftkühlung und die Sauerstoffproduktion.

Ergänzend wird festgesetzt, dass sofern gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO erforderlich werden, 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 zur besseren städtebaulichen Einbindung mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen sind.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die jeweils unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Bahnhofstraße im Norden, Bismarckstraße im Osten, Friedrich-Hofmann-Straße im Süden sowie Moltkestraße im Westen bestehen kurzwegige Anbindungen zum örtlichen und überörtlichen Verkehr (L 580 / L 510 / L 559). Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die räumliche Nähe zum Bahnhof Burgsteinfurt gegeben.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der 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. Stellplätze für das Neubauprojekt auf dem Postgelände sind innerhalb einer Tiefgarage vorgesehen, weshalb eine entsprechende Flächenumgrenzung mit Einfahrtsbereich von der Bismarckstraße aus festgesetzt ist.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Entwässerung

In den ringsum an den Planbereich angrenzenden Straßenverkehrsflächen Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Friedrich-Hofmann-Straße und Moltkestraße sind Mischwasserkanäle vorhanden, die die vorhandene Bebauung entwässern und auch das durch die Planung hervorgerufene zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen können. Das anfallende Niederschlagswasser soll ebenso der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Alternativ verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist zu beachten.

7.2. Strom-, Wärme- und Wasserversorgung, 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, Pellets u.ä. möglich bzw. sicherzustellen.

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.

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

Alle Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden und für die Planungszwecke zu erweitern.

Den räumlichen Geltungsbereich queren in Südost-Nordwest-Richtung die Richtfunktrassen „255 200 / 001“ und „251 004 / 211“. Um eine Störung der über den Geltungsbereich verlaufenden Richtfunkverbindungen auszuschließen, dürfen Gebäude und Aufbauten im Plangebiet eine Höhe von 84,00 m üNNH nicht überschreiten. Angesichts der im Plangebiet maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13,00 m in Verbindung mit der maximalen Sockelhöhe von 64,00 m üNNH wird eine Beeinträchtigung dieser Infrastruktur nicht erwartet.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in qm	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	7.080	50
Mischgebiete (MI)	3.470	24
Straßenverkehrsfläche	3.625	26
Gesamt	14.175	100

9. Auswirkungen der Planung

9.1. 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 10). 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 befindet sich im Zentrum von Burgsteinfurt zwischen Bahnhof und Stadtkern innerhalb des dicht bebauten 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. Aufgrund der anthropogenen (Vor)Prägung des Plangebietes werden im Rahmen der Bauleitplanung insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

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, 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 etwa 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 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.

In der zusammenfassenden Empfehlung der der Begründung anliegenden Artenschutzvorprüfung heißt es hierzu, „dass [...] die Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte nur bei Durchführung einer entsprechenden Kontrolle des abzureißenden Postgebäudes im Vorfeld des Eingriffs mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Daneben sind die allgemein gültigen Regeln bei der Gehölzentfernung zu beachten. So dürfen Gehölzarbeiten im Sinne des strengen Artenschutzes und des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dort nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen [...]. Nur mit Durchführung der vorgenannten Maßnahmen kann damit die Voraussetzung geschaffen werden, eine aus artenschutzrechtlicher Sicht begründete Genehmigungsfähigkeit [...] zu erwirken.“ Die artenschutzrechtlichen Anforderungen können im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren sowie im Zuge konkreter Bautätigkeiten auf dem Postgelände berücksichtigt werden.

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 bzw. innerhalb der Mischgebiete in Verbindung mit § 6 BauNVO nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastungen bestehen insbesondere in Form von Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsflächen, die im Zuge der Bebauungsplanung näher betrachtet wurden. In der Zusammenfassung der der Begründung anliegenden schalltechnischen Untersuchung heißt es hierzu, dass schalltechnische Orientierungswerte teilweise an der bestehenden bzw. der geplanten Bebauung überschritten werden, sodass die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel (La) gemäß DIN 4109 sowie der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen wird. Zur Minderung dieser Geräuschemissionen sind daher im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume durch die Lärmpegelbereiche III, IV und V festgesetzt. Ebenso sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Fassaden zur Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Friedrich-Hofmann-Straße und Moltkestraße 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.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 1.350 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 475 m) ist gegeben, sodass es keinen Einfluss solcher Betriebe auf die Planungen gibt.

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 sind mit der Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3-5 (WA 3-5) vorgesehen. Gründächer haben nicht nur positive Effekte im Hinblick auf die Regenwasserableitung und die Niederschlagsspeicherung, sondern auch hinsichtlich des Kleinklimas. Sie binden Staub, erwärmen sich auch bei extremen Temperaturen langsamer und verbessern die Luftkühlung und die Sauerstoffproduktion. Seitens des Investors ist innerhalb der vorgenannten Wohngebiete ebenso beabsichtigt, die Staffelgeschosse zur Senkung des Energieverbrauchs mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Ergänzend ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohngebäude den neuesten Standards der Umwelttechnik und den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Stadtrandklima sind aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da der Planbereich nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich liegt, die thermische Situation als ungünstig eingestuft wird sowie die rückwärtig im Quartier gelegene Grünfläche mit Altbaumbestand erhalten wird.

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 liegt im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt zwischen Bahnhof und Stadtkern und wird sowohl wohnbaulich als auch gewerblich genutzt. Auf der Südseite befindet sich das nahezu vollständig versiegelte Postgelände mit Verwaltungs- und Lagergebäude sowie Bewegungs- und Rangierflächen. Rückwärtig im Quartier liegen Gärten mit teils älterem Baumbestand aber auch Hofflächen, die versiegelt sind und ebenfalls als Stellplatz genutzt werden. Insofern ist das Schutzgut Fläche vorbelastet. Durch

die städtebaulich gewünschte Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dem Grundsatz des Bodenschutzes grundsätzlich entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

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 insbesondere seiner Umgebung bereits teilweise versiegelt und anthropogen überprägt ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften stark eingeschränkt und das Maß der Schutzwürdigkeit als sehr reduziert zu betrachten. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden ebenso die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt, so dass durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar sind.

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

9.7. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. In der unmittelbaren näheren Umgebung sind aufgrund der zentrumsnahen Lage mehrere Baudenkmäler vorhanden. Die als nächstgelegenen Baudenkmäler sind unmittelbar angrenzend ein Bronzerelief an der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Bismarckstraße 11 und mit der laufenden Nr. 248 in der Denkmalliste der Kreisstadt Steinfurt eingetragen, das etwa 75 m nordöstlich an der Bahnhofstraße 8 gelegene Bürgerhaus (Villa), lfd. Nr. 233, sowie die ca. 140 m westlich gelegene Bahnsteighalle am Bahnhof Burgsteinfurt, lfd. Nr. 212. Der Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Burgsteinfurt mit Schlossanlage“ beginnt östlich in rund 100 m an der Alexander-König-Straße.

Insgesamt ist festzustellen, dass angesichts der Entfernungen zu den Denkmälern und aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen ist. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung 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 (§§ 15 u. 16 DSchG).

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 (§ 28 DSchG). 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 des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bismarckstraße – Teil I“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich insbesondere durch die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten um eine Maßnahme der Innenentwicklung 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 (UVP) oder nach Landesrecht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe innerhalb der Mischgebiete 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
Aufstellungsbeschluss <i>gem. § 13a BauGB</i>	24.06.2021
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, 06.09.2022

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF14-I/ Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Artenschutzvorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Bismarckstraße – Teil I“, Münster, 12.05.2022, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum & umwelt
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Bismarckstraße – Teil I“, Senden im November 2021, erstellt durch Planungsbüro für Lärmschutz