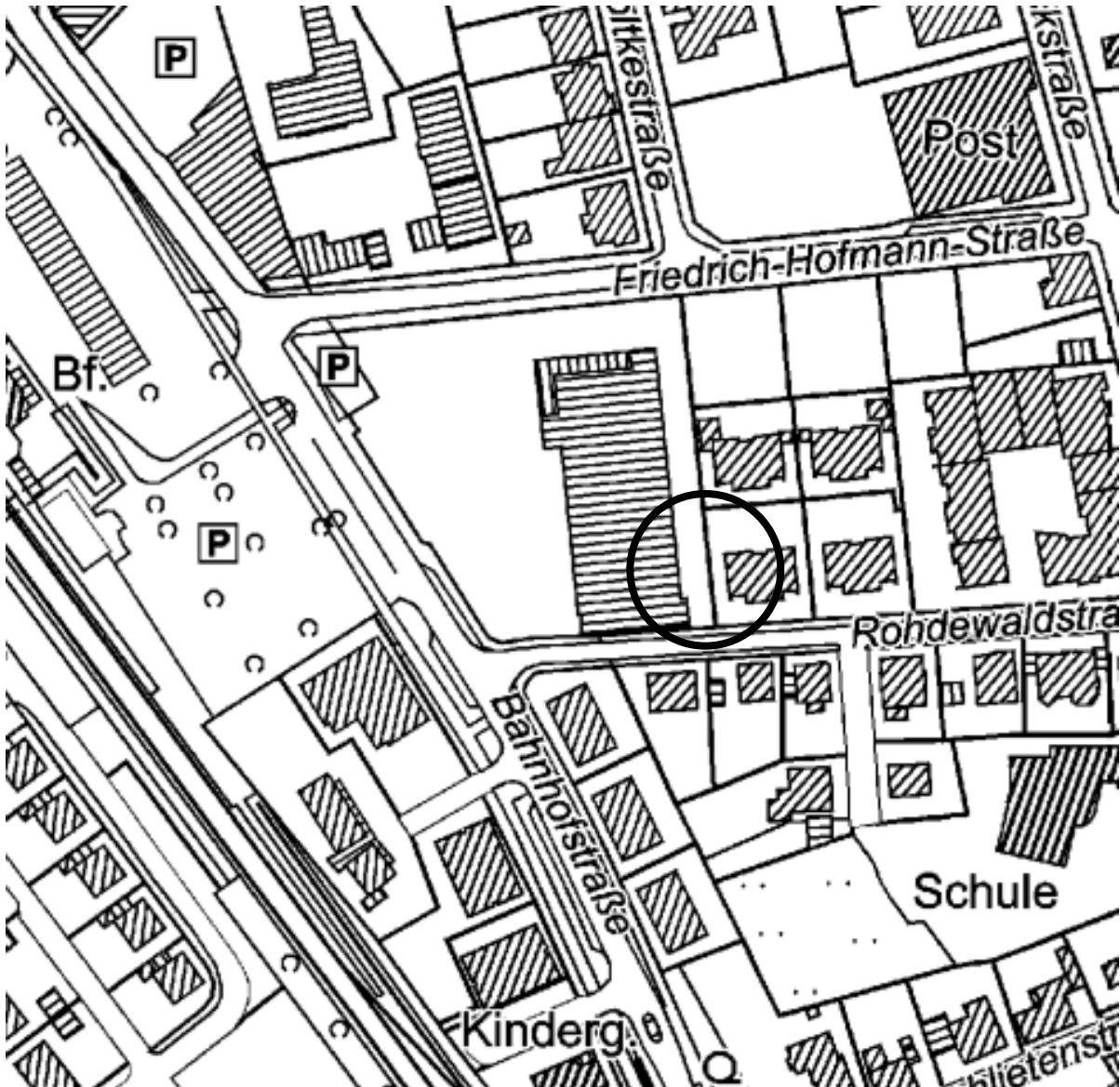


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 15a „Bahnhof Burgsteinfurt“, 1. Änderung

Begründung

Stand: Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB



Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	1
3.1. Regional- und Landesplanung	1
3.2. Flächennutzungsplan.....	2
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	2
5. Planfestsetzungen	2
5.1. Art der baulichen Nutzung	2
5.2. Maß der baulichen Nutzung	3
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	3
5.4. Gestaltung	3
5.5. Grünflächen und Anpflanzungen.....	3
6. Verkehrliche Erschließung	3
7. Ver- und Entsorgung	3
7.1. Entwässerung	3
7.2. Wasserversorgung.....	4
7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon.....	4
8. Auswirkungen der Planung.....	4
8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft.....	4
8.2. FFH-Verträglichkeit.....	4
8.3. Artenschutz.....	5
8.4. Immissionsschutz	5
8.5. Klimaschutz	6
8.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	6
8.7. Denkmalschutz	6
8.8. Bodenordnung	7
8.9. Kampfmittel.....	7
9. Verfahren	7

1. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Bahnhof Burgsteinfurt“ beschlossen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 a „Bahnhof Burgsteinfurt“ ist seit dem 17.12.2015 rechtsverbindlich. Die Grundstücksteilungen im Bebauungsplangebiet wurden nicht so vorgenommen, wie im Bebauungsplan vorgeschlagen, deshalb soll der Bebauungsplan für jeweils eine kleine Teilfläche von zwei Grundstücken geändert werden.

In Anlehnung an die jetzige Grundstücksaufteilung und die Eigentumsverhältnisse wird durch die 1. Änderung die Zufahrtssituation zum vorhandenen Lebensmitteldiscounter und den benachbarten Wohnhäusern planungsrechtlich angepasst. Das Sondergebiet (SO) wird bis zur Grundstücksgrenze der Grundstücke Flur 18, Flurstücke 449/447, Gemarkung Burgsteinfurt ausgedehnt, entsprechend wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) in diesem Bereich zurückgenommen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen für die Wohnhäuser Rohdewaldstraße 16 und 14 erfolgt über diese Zufahrt, die dann größtenteils über die SO-Fläche auf Flurstück 449 führt. Diese Zufahrtsmöglichkeit ist aber rechtlich über eine Baulast zugunsten der Flurstücke 447 (Rohdewaldstraße 16) und Flurstück 448 (Rohdewaldstraße 14) abgesichert. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL-Fläche) wird von 8,50 m auf 10,00 m Breite im Einfahrtsbereich der Rohdewaldstraße aufgeweitet. Sie ist nicht nach SO-Gebiet und WA-Gebiet unterteilt, sondern als eine GFL-Fläche über den gesamten Zufahrtsbereich festgesetzt. Die Tiefe der GFL-Fläche von 24,00 m bleibt erhalten.

Das Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Anpassung der Zufahrts- bzw. Erschließungssituation, um die Abrechnung der Straßenausbaubeiträge abschließen zu können.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Bahnhof Burgsteinfurt“ ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 18, jeweils eine kleine Teilfläche der Flurstücke 449 (südöstliche Ecke) und 447 (südwestliche Ecke). Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 259 qm, die Zufahrt ist direkt an der Straße 10 m breit und 24,00 m tief.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1. Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele 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)“ dargestellt. 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 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „Sonderbaufläche - großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Planungsabsicht einer kleinen Verschiebung der Art der baulichen Nutzung um 3,50 m korrespondiert mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die geplante Änderung betrifft eine sehr geringe Fläche, eine Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Planunschärfe des FNP nicht notwendig.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Bahnhof Burgsteinfurt“ liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Burgsteinfurt zwischen Innenstadt und Bahnhof. Er umfasst zwei kleine Teilbereiche der genannten Grundstücke, auf denen die Zufahrt von der Rohdewaldstraße aus zum vorhandenen Lebensmittel-discounter (nordwestlich der Zufahrt) und den Parkplätzen der beiden Wohnhäuser Rohdewaldstraße 14 und 16 (östlich der Zufahrt) liegt. Die Zufahrt ist insgesamt 8,50 m breit und als mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL Fläche) getrennt nach Sondergebiet (auf 3 m Breite) und Allgemeinem Wohngebiet (auf 5,50 m Breite) festgesetzt. Die vorliegende Planung ändert nichts an der Bestandssituation, es wird lediglich die Zufahrtssituation planungsrechtlich angepasst.

Nordöstlich und südlich des Planbereiches liegen weitere Wohnhäuser. Westlich des Lebensmitteldiscounters verläuft die Bahnhofstraße, auf deren Westseite sich der Bahnhof und Busbahnhof, ein größerer Parkplatz, ein Ärztehaus und weitere Wohnhäuser befinden.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind im Ursprungsplan im westlichen Teil ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200m²“ und im östlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben bestehen und werden lediglich um 3,50 m gegeneinander verschoben. So entfallen von der 10 m breiten GFL-Fläche, auf der die Zufahrt liegt, 6,50 m auf das SO und 3,50 m auf das WA. Da es sich beim Änderungsbe-reich um eine Zufahrt ohne überbaubare Grundstücksfläche handelt, sind keine differenzierten Festsetzungen notwendig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Da es sich beim Änderungsbereich um eine Zufahrt ohne überbaubare Grundstücksfläche handelt, sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da es sich beim Änderungsbereich um eine Zufahrt ohne überbaubare Grundstücksfläche handelt, sind keine Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

5.4. Gestaltung

Da es sich beim Änderungsbereich um eine Zufahrt ohne überbaubare Grundstücksfläche handelt, sind keine Festsetzungen zur Gestaltung notwendig.

5.5. Grünflächen und Anpflanzungen

Da es sich beim Änderungsbereich um eine Zufahrt ohne überbaubare Grundstücksfläche handelt, sind keine Festsetzungen zu Grünflächen und Anpflanzungen notwendig.

6. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Rohdewaldstraße.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Entwässerung

In den angrenzenden Straßen ist ein Mischsystem vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser kann dem Mischsystem zugeführt werden. Eine entsprechende Entsorgung ist damit gewährleistet.

Aufgrund der Boden- bzw. Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich. Dies haben entsprechende Untersuchungen des Ingenieurbüros für Geotechnik de Reuter, Altenberge, für die Bereiche des Sondergebietes und der Allgemeinen Wohngebiete ergeben, die im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes gemacht wurden.

7.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwassermenge 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.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des § 13 BauGB geändert. 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“ und geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 20 (2) BNatSchG liegen südöstlich in ca. 850 m Luftlinie Entfernung. Durch die vorliegende Planung wird insgesamt keine erhebliche, nachteilige Auswirkung auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB 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 der Bebauungsplanänderung und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 850 m Luftlinie. Angesichts dieses Abstandes 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.

Da es sich beim Änderungsbereich um eine bereits asphaltierte bzw. gepflasterte Zufahrt handelt, an deren Zustand sich durch die Planung nichts ändern wird, sind keine schützenswerten Arten betroffen.

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. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein gesondertes Immissionsgutachten für den Lebensmittel-discounter erstellt. Dieses Gutachten kam zu dem Schluss, dass in der Umgebung des Lebensmitteldiscounters alle relevanten Grenzwerte eingehalten werden. Da sich auf Grund der vorliegenden Planung die vorhandene Situation nicht ändern wird, ist davon auszugehen, dass auch weiterhin alle relevanten Grenzwerte eingehalten werden.

Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Hofstellen und dem Planbereich sind nicht zu erwarten, da ein ausreichender Abstand gegeben ist. Andere Belastungen sind ausgeschlossen, da sich in unmittelbarer Nähe keine störenden Betriebe oder sonstige Störeinflüsse befinden. Die ortansässige Brauerei liegt ca. 650 m nordöstlich des Planbereiches. Auch hier ist (u.a. aufgrund der Hauptwindrichtung) nicht mit Belästigungen zu rechnen. Insgesamt betrachtet entstehen somit aufgrund der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen keine Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 2.250 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 1.600 m) ist gegeben, sodass es keinen Einfluss solcher Betriebe auf die Planungen gibt.

Insgesamt betrachtet, sind somit 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 allerdings keine konkreten Ziele des Klimaschutzes verfolgt.

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 und ist als Zufahrt größtenteils versiegelt. Die Planung sieht eine GFL-Fläche vor für das gesamte Plangebiet vor. Insofern geht die vorhandene Versiegelung mit der vorliegenden Planung konform. Es werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden im Geltungsbereich sowie seiner Umgebung bereits größtenteils versiegelt war 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.

Große Teile des Plangebietes des Ursprungsplanes sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt als Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Für den Änderungsbereich sind im Kataster allerdings keine Eintragungen vorhanden.

8.7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Etwa 145 m nordwestlich befindet sich die Bahnsteighalle, die als Denkmal gelistet ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von

Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 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.

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

Der Planbereich wurde 2001 durch die Bezirksregierung Münster und 2005 durch die Bezirksregierung Arnsberg hinsichtlich möglicher Kampfmittleinwirkungen überprüft. Danach ist festzustellen, dass es noch im März 1945 zu Bombenabwürfen im Bereich der Schienenstrecken in Steinfurt gekommen ist. Diese sind jedoch nicht genauer dokumentiert, z. B. durch Luftbildaufnahmen. Insofern ist ein Kampfmittelvorkommen im Planbereich nicht auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden. 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Bahnhof Steinfurt“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderung ist nur punktuell, bestehende Baurechte und Nutzungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen werden insgesamt nicht verändert und auch die Erschließung bleibt im aktuellen Zustand bestehen. Im Rahmen der Änderung wird zwar die Art der baulichen Nutzung in kleinen Teilen geändert, doch dies geschieht nur, um das Planungsrecht an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a ist als qualitativ geringfügig einzuordnen, auch die Planungskonzeption ändert sich nicht.

Mit der nunmehr angedachten Änderung soll das umgesetzt werden, was die Stadt Steinfurt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15a gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die jetzt geplante Änderung gekannt hätte (vgl. Beschluss des BVerwG vom 15.3.2000 – 4 B 18/00).

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. § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB</i>	16.12.2021
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, 20.12.2021

Az.: FD61 / BF15a, 1. Änd. / SH

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Hanna Schwietert
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Bahnhof Burgsteinfurt“, Planungsbüro für Schallschutz, Münster, Juni 2008