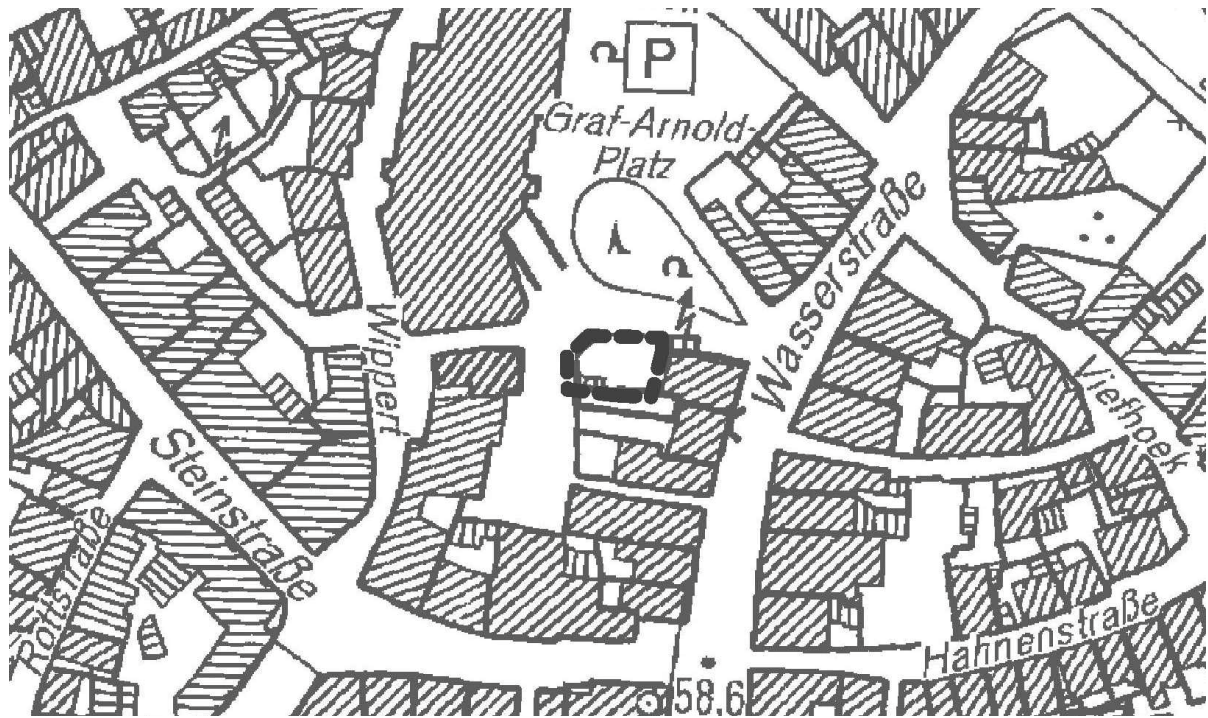


# Bebauungsplan Nr. 17 „Kalkwall“ – 14. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Begründung



# Bebauungsplan Nr. 17 „Kalkwall“ – 14. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Begründung

### Inhalt

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

# 1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Die Historische Altstadt von Burgsteinfurt bildet das Zentrum des Stadtteils und ist durch eine kleinteilige Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen und öffentlichen Einrichtungen geprägt. Den planungsrechtlichen Rahmen für den nordwestlichen Bereich der Altstadt zwischen Steinstraße, Wasserstraße und Mühlenstraße bildet der Bebauungsplan Nr. 17 „Kalkwall“. Der Innenstadtlage entsprechend setzt der Bebauungsplan überwiegend ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17, auf dem Grundstück Wasserstraße 11, beabsichtigt der Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner dort ansässigen Notar- und Anwaltskanzlei. Hierzu soll ein neues Bürogebäude im bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Das Eckgrundstück liegt am südlichen Ende des Graf-Arnold-Platzes und ist im vorderen Bereich zur Wasserstraße mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Walmdach bebaut. Der Neubau ist als eigenständiges zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach geplant, der sich harmonisch in die kleinteilige Bebauungsstruktur der Altstadt einfügen soll. Das Bauvorhaben wurde mit der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Steinfurt abgestimmt, die die geplante Kubatur und Gestaltung des Gebäudes aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht befürworten. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt zudem den Erhalt der stadtbildprägenden Mauer aus rotem Ziegelsichtmauerwerk entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Da die Hochbauplanung des Bürogebäudes in mehreren Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 abweicht, ist die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 erforderlich. Mit der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze und der Geschossigkeit sind die Grundzüge der Planung berührt. Des Weiteren werden die laut Gestaltungssatzung zulässigen Trauf- und Firsthöhen bei der vorgelegten Hochbauplanung überschritten. Der Bauherr hat daher mit Schreiben vom 26.06.2015 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 beantragt.

Zur Umsetzung des Vorhabens hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 24.09.2015 beschlossen, das Verfahren zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Kalkwall“ durchzuführen.

Die geplante 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Kalkwall" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung gemäß § 13a (1) BauGB liegen vor.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst den westlichen Teilbereich des Grundstücks Flur 19, Flurstück 505, Gemarkung Burgsteinfurt (siehe Anlage: Geltungsbereich). Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 266 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 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 als Gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 festgesetzt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans der Gebietstyp Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO unverändert festgesetzt wird, ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet. Zur Umsetzung der Planung ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich.

### **3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 17 „Kalkwall“ der Stadt Steinfurt wurde 1979 rechtsverbindlich und 1998 durch die 9. Änderung komplett überarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 17 umfasst im Wesentlichen den nordwestlichen Teil der Altstadt und setzt überwiegend ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Als Geschossigkeit werden zwei bis drei Vollgeschosse für die straßenseitige geschlossene Bebauung festgesetzt, wobei für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile größtenteils nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Die Dachneigungen werden für die straßenseitige Bebauung mit 40° - 50° und für Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit 30° - 45° festgesetzt.

In der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 17 (Rechtskraft: 20.05.1981) werden die zulässigen Traufhöhen bei einer eingeschossigkeit

mit max. 4,50 m festgesetzt, bei einer Zweigeschossigkeit sind max. 7,50 m zulässig.

Im Geltungsbereich der 14. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 17 ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO fest. Des Weiteren ist maximal ein Vollgeschoss, eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

### **3.4 Derzeitige und angrenzende Nutzungen**

Wie in Kap. 1 beschrieben, liegt das Plangebiet in der Altstadt von Burgsteinfurt und ist von verschiedenen innerstädtischen Nutzungen umgeben. Nördlich des Plangebiets liegt mit dem Graf-Arnold-Platz einer der größeren innerstädtischen Plätze. Prägend für den Platzraum ist der großkronige Baumbestand u.a. mit einer ca. 200 Jahre alte Eibe in der Mitte des Platzes. Nordwestlich des Plangebiets am Graf-Arnold-Platz liegt ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit oberirdischen Stellplatzanlagen und einer Tiefgarage.

Direkt nordöstlich grenzt das Plangebiet an eine Trafostation der Stadtwerke Steinfurt. Östlich des Plangebietes verläuft die Wasserstraße, die weiter südlich in den Markt mündet und die Verbindungsachse zum nördlichen Stadteingang am Europaring bildet.

## **4. Planfestsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Bürogebäudes geschaffen werden. Das gesamte Plangebiet wird daher unverändert als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im festgesetzten Kerngebiet sind die Nutzungen gemäß § 7 (2) BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Wohnungen sind gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ab dem 1. OG zulässig. Tankstellen gemäß § 7 (3) BauGB sind unzulässig.

Für das Kerngebiet werden jedoch auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzun-

gen zu vermeiden. Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

#### **4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplans Nr. 17 festgesetzte geschlossene Bauweise wird unverändert in der 14. Änderung beibehalten.

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. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien wie z.B. im östlichen Bereich des Grundstücks entlang der Wasserstraße ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

#### **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).

##### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 zum Nutzungsmaß werden in der 14. Änderung unverändert übernommen. Die Grundflächenzahl von 1,0 und die Geschossflächenzahl von 2,0 gelten damit im Plangebiet weiterhin fort.

##### Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit im Plangebiet wird entsprechend der vorgelegten Hochbauplanung festgesetzt. Um die städtebaulich und denkmalpflegerisch gewünschte Zweigeschossigkeit planungsrechtlich zu sichern, sind dementsprechend zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Damit ist künftig ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

### 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 Straßenoberfläche des Graf-Adolf-Platzes an der westlichen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) wird gem. § 18 BauNVO im festgesetzten Kerngebiet auf 6,00 m – 6,80 m begrenzt.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO im festgesetzten Kerngebiet 10,90 m nicht überschreiten.

## **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 sollen in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß dafür Sorge tragen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt.

### Dachform und -neigung

Entsprechend der vorgelegten Hochbauplanung sind im Plangebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig. Die Firstrichtung ist der Planzeichnung ebenfalls festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig.

Dachausbauten (Gauben) sind gem. § 86 BauO NRW im gesamten Plangebiet sind gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Steinfurt zum Historischen Stadtkern Burgsteinfurt vom 01.03.2002 als Einzelgauben zulässig. Die Fest-

setzungen dieser Gestaltungssatzung zur Größe und Gestaltung von Dachgauben sind zu berücksichtigen.

Dachflächenfenster sind gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Steinfurt zum Historischen Stadtkern Burgsteinfurt vom 01.03.2002 zulässig, sofern sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar und aufgrund besonderer Anforderungen (z.B. Brandschutz, Belichtung) erforderlich sind.

Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind gem. § 86 BauO NRW Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.

#### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge einzuhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind mit einer max. Firsthöhe von 3,00 m zu errichten.

#### Einfriedung und Begrünung

Die im Plangebiet vorhandene Mauer aus Ziegelsichtmauerwerk ist von der westlichen Kante der festgesetzten Stellplatzfläche bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 18, Flurstück 593, Gemarkung Burgsteinfurt zu erhalten (siehe Kap. 1).

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

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gem. § 86 BauO NRW im Plangebiet 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. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Steinfurt zum Historischen Stadtkern Burgsteinfurt vom 01.03.2002 zur Zulässigkeit und Ausformung von Werbeanlagen sind zu berücksichtigen.



## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird über die öffentliche Verkehrsfläche des Graf-Arnold-Platzes erschlossen. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Wasserstraße an die L 580 / Europaring.

Der Zugang zum ÖPNV ist über die Bushaltestelle an der Mühlenstraße gewährleistet, diese liegt fußläufig ca. 200 m nördlich des Planbereiches. Der Bahnhof Burgsteinfurt liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m.

Die Stellplätze, die durch den Neubau des Bürogebäudes erforderlich werden, können oberirdisch im Plangebiet nachgewiesen werden.

### **5.2 Entwässerung**

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

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt über das vorhandene Mischsystem. Im Bereich des Graf-Arnold-Platzes 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. § 51a Landeswassergesetz 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 ggf. einem anderen Stromanbieter gesichert.

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

Die Gasversorgung übernehmen voraussichtlich die Stadtwerke Steinfurt, da im Umfeld des Planbereiches entsprechende Leitungen vorhanden sind. Vermutlich wird daher eine Anschlussmöglichkeit für Gas an das Baugrundstück gegeben sein. Dies ist jedoch noch endgültig über eine Wirtschaftlichkeitsprüfung der Stadtwerke abzuklären. Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative/regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u.ä. bzw. mit Öl als fossilem 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. Für das Plangebiet wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 im Jahr 1979 Baurechte geschaffen, die nunmehr nur leicht verändert werden. 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.

Aktuell befindet sich kein schützenswertes Großgrün im Plangebiet, so dass diesbezügliche Festsetzungen erforderlich wären.

### **6.2 Artenschutz**

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u. a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorgenannte Verbot verstoßen wird. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um teilweise bebaute und versiegelte Flächen, auf denen nach Inaugenscheinnahme keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die zu prüfenden Tierarten vorhanden sind. Insofern kann der Planbereich allenfalls als Jagdrevier, insbesondere für Fledermäuse, dienen. Die Jagdreviere sind jedoch in ihrer Empfindlichkeit und Bedeutung für die

Tierarten nicht so hoch einzuschätzen und der Schutz von Jagdrevieren wird gemäß § 44 BNatSchG auch nicht eingefordert. Aus diesem Grund wurde für die Fledermausarten keine Kartierung des Plangebietes vorgenommen.

Es ist zudem festzustellen, dass sich mit der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 nur unwesentliche Veränderungen hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten ergeben.

Auch für sonstige nach FFH-Richtlinie relevante Tierarten stellt der Planbereich keinen bedeutenden Fortpflanzungs- oder Ruhestättenraum dar. Somit wurde auch auf eine Kartierung für Vögel (z. B. Nachtigall oder Gartenrotschwanz), Reptilien (z. B. Zauneidechse), Libellen und Schmetterlinge verzichtet.

Ebenso lässt die nähere Umgebung den Schluss zu, dass hier keine planungsrelevanten Amphibien- oder Insektenarten betroffen sind.

Ingesamt bleibt somit festzuhalten, dass durch die Planung eine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der in Steinfurt vorkommenden planungsrelevanten Tierarten nicht vorbereitet wird. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

### **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 Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 350 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 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ausgegangen.

### **6.4 Immissionsschutz**

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass für das Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 und für das

Umfeld störende Nutzungen entstehen. Durch den Anwohner- und Gästeverkehr sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Umfeldes zu erwarten.

Andere Belastungen wie Staub und Geruch sind im Plangebiet 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 14. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 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 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. Der Neubau des Bürogebäudes erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

## **6.6 Bodenschutz**

Ein Altlastenverdacht besteht für den Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 nicht. Das Plangebiet 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.

Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet zum Großteil bereits bebaut bzw. versiegelt ist. Durch die 14. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 wird die ü-

berbaubare Grundstücksfläche nur der Hochbauplanung angepasst, nicht jedoch vergrößert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 bleibt unverändert. Insofern entspricht die Planung weiterhin dem § 4 (2) LBodSchG NW.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden im Geltungsbereich sowie 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 Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 sind selber keine Baudenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung des Plangebiets liegen hingegen zahlreiche Baudenkmäler, zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Denkmalbereichs des Historischen Stadtkerns von Burgsteinfurt.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Vorfeld des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 17 geprüft. Wie in Kap. 1 erwähnt, ist das Bauvorhaben auch mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Steinfurt abgestimmt worden. Durch die Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ist keine denkmalrechtliche Beeinträchtigung von Baudenkmalern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen zu erwarten.

Wie bereits in Kap. 3.4 erwähnt, steht in der Mitte des Graf-Arnold-Platzes eine ca. 200 Jahre alte Eibe, die als Naturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist. Eine Beeinträchtigung durch die Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Des Weiteren sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Bodeneingriffen 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 Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 nicht erforderlich.

## 6.9 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 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 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da es sich handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet 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, 18.04.2016

Az.: III/ 61-26-09/BF17-14.Änd/MS

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Scheil  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung Stadtteil Burgsteinfurt

### Anlagen:

Lage im Stadtgebiet  
Übersichtsplan  
Geltungsbereich