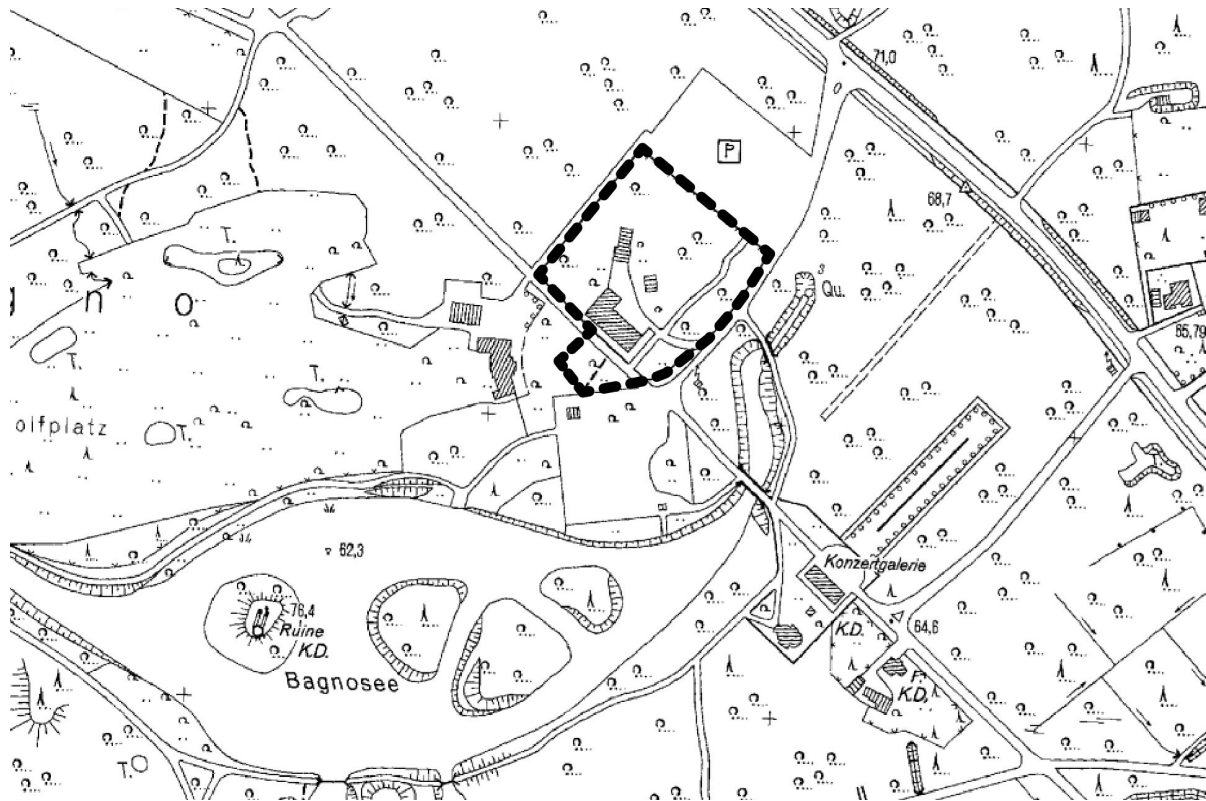


# Bebauungsplan Nr. 24 „Bagno Park“ – 1. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Begründung



# Bebauungsplan Nr. 24 „Bagno Park“ – 1. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt **Begründung**

## **Inhalt**

<b>1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Regional- und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Derzeitige und angrenzende Nutzungen	7
<b>4. Planfestsetzungen</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Gestalterische Festsetzungen	10
4.4 Grünflächen / Kompensationsmaßnahmen	10
<b>5. Erschließung</b>	<b>11</b>
5.1 Verkehr	11
5.2 Entwässerung	11
5.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon	11
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
6.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	12
6.2 FFH-Verträglichkeit	13
6.3 Artenschutz	15
6.4 Immissionsschutz	16
6.5 Klimaschutz	16
6.6 Bodenschutz	16
6.7 Denkmalschutz	17
6.8 Bodenordnung	18
6.9 Kampfmittel	18
<b>7. Verfahren</b>	<b>18</b>

# 1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Bagno Park“ ist seit dem 19.07.2004 rechtsverbindlich. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels im Denkmalsbereich des ehemaligen Landschaftsgartens „Steinfurter Bagno“ als Erweiterung des bestehenden Cafés/Restaurants.

Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung des Hotel in einen atriumförmigen Bettentrakt mit insgesamt 75 Zimmern bzw. 150 Betten, einen Bauteil für ein Schwimmbad und einen Wirtschaftstrakt mit Verbindung zu den Bestandsgebäuden vor. Für die Errichtung des Hotels wurde bereits im Jahre 2005 eine Baugenehmigung erteilt, die mittlerweile ihre Gültigkeit verloren hat, da die weitere Bauausführung nach Fertigstellung eines Pavillons als Restaurant-Erweiterung eingestellt wurde. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt aktuell den Verkauf des Grundstücks mit den Bestandsgebäude und der vorgesehenen Baufläche für das Hotel.

Ein neuer Investor, der das Grundstück erwerben und den Neubau des Hotels umsetzen will, hat mit Schreiben vom 17.11.2015 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bagno Park“ beantragt. Die zulässige Zimmeranzahl und Bettenkapazität im Bebauungsplan soll zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des geplanten Hotels erhöht werden. Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes wird mit einer aktuellen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Standortanalyse begründet. Nach Aussage des Investors ist bei dem geplanten Hotel aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Kapazität von insgesamt 100 Hotelzimmern bzw. 200 Betten erforderlich.

Um diese Vergrößerung von 25 zusätzlichen Doppelzimmern realisieren zu können, sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um 800 qm auf insgesamt ca. 3.000 qm aufgeweitet werden. Die vorgegebene Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 bleiben unverändert.

Aufgrund der Lage im Denkmalsbereich des ehemaligen Landschaftsgartens „Steinfurter Bagno“ liegt die Planung in einem denkmalrechtlich sensiblen Bereich. Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde eine intensive Abstimmung der Hochbauplanung durchgeführt, um ein Einfügen des Vorhabens in den Denkmalsbereich zu gewährleisten. Da der abgestimmte Hochbauentwurf und die Gestaltung der Fassade beibehalten wird, führt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 nicht zu einer weiteren Beeinträchtigung des Denkmalsbereiches.

Durch die vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert sich jedoch der Eingriff in Natur und Landschaft und dementspre-

chend auch der Kompensationsbedarf. Daher wurde eine Ergänzung des Landschaftspflegerischen Begleitplans erarbeitet, in dem die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Vorhabens neu berechnet wurde (siehe Kapitel 6.1).

Zudem wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um zu prüfen, ob und für welche Arten artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben auftreten könnten. Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass das Vorhaben bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist (siehe Kapitel 6.2).

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Planbereiches ist gemäß § 1 (3) BauGB die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 „Bagno Park“ erforderlich. Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat daher in seiner Sitzung am 10.12.2015 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bagno Park“ durchzuführen. Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Bedingungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 24 nicht wesentlich verändert wird und lediglich der atriumförmige Bettentrakt in seinen Abmessungen vergrößert wird. Alle weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die Erweiterung des Baufeldes ist als städtebaulich verträglich einzustufen (siehe Kapitel 4).
- Durch den Bau des Hotels wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-Gesetz (UVPG) unterliegt. Dazu wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c UVPG durchgeführt, die bei der Planung und Errichtung von Hotelanlagen mit mehr als 80 Hotelzimmern gemäß UVPG erforderlich ist. Die Prüfung hat ergeben, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind (siehe Kapitel 6.1).
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebiets „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-301) erheblich beeinträchtigt werden. Das hat die Aktualisierung der FFH-Verträglichkeitsprüfung ergeben, die zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 erarbeitet wurde (siehe Kapitel 6.3).

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die Grundstücke Flur 13, Flurstück 149 und 161, Gemarkung Burgsteinfurt (siehe Anlage: Geltungsbereich). Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 14.800 qm.

## 3. Planungsvorgaben

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen / Freizeitanlagen“ ausgewiesen.

Wie in der textlichen Darstellung des Regionalplans Münsterland beschrieben, sind für diese festgesetzten Bereiche das Ziel 33 und dessen Unterziele zu beachten. Demnach sind „Einrichtungen und Anlagen für freiraumorientierte Nutzung bedarfsangepasst zu sichern“. Nach dem Unterziel 33.1 sind „die dargestellten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche mit der Zweckbindung ‚Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen‘ den Freizeitnutzungen vorbehalten, die eine überwiegend freiraumorientierte Nutzung mit einigen untergeordneten baulichen Einrichtungen aufweisen. Weitere, darüber hinausgehende Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maße und in engem funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig.“

Hierzu ist festzustellen, dass das Vorhaben des Hotel-Neubaus eine bauliche Nutzung im untergeordneten Maß darstellt, die den Landschaftspark Bagno nicht großräumig prägt. Da das geplante Hotel eine Ferieneinrichtung im Sinne des Regionalplans darstellt, ist auch der Zusammenhang mit der Zweckbindung des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches gegeben.

Des Weiteren ist in der textlichen Darstellung des Regionalplans Münsterland festgesetzt, dass „für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ die allgemeinen Regeln für Freizeitanlagen gelten. Kleinere Anlagen (z.B. Hotels) werden dabei aufgrund ihrer Flächengröße von i. d. R. unter 10 ha nicht im Regionalplan dargestellt (vgl. Ziffer 191 der Textlichen Darstellung). Sie können durch die gemeindliche Bauleitplanung planungsrechtlich gesteuert werden, wenn sie unter **Berücksichtigung der Grundsätze 11.3 und 11.4** und unter **Beachtung der Ziele 6.2 und 6.3** die Kriterien der Lage und Verkehrsanbindung erfüllen.

Zu der regionalplanerischen Einordnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist festzustellen, dass es sich hierbei um ein kleineres Vorhaben

handelt, da mit einer Gesamtfläche von 1,4 ha die Schwelle für großflächige Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen von 10 ha deutlich unterschritten wird. Die genannten Grundsätze und Ziele des Regionalplans werden wie folgt berücksichtigt bzw. beachtet:

Nach **Grundsatz 11.3** sind die Belange des Natur- und Artenschutzes, der Landschaftspflege und Kulturlandschaftsentwicklung sowie des Gewässerschutzes und der Charakter des aufnehmenden Ortsteils besonders zu beachten. Die Leistungsfähigkeit der öffentlichen und privaten Infrastruktur ist bei der Errichtung zu berücksichtigen. Hierzu ist festzustellen, dass durch die o.g. vorliegenden Gutachten bestätigt wird, dass durch den Neubau der Hotelanlage eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter nicht zu erwarten ist (siehe Kapitel 6.1, 6.2 u. 6.3). Da die Erschließung des Plangebietes bereits wegen des vorhandenen Restaurants gesichert ist, ist die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur nicht beeinträchtigt (siehe Kapitel 5).

Nach **Grundsatz 11.4** sollen mit der Errichtung neuer Freizeiteinrichtungen und Erholungsanlagen keine neuen Siedlungsansätze im Freiraum entstehen. Hierzu ist festzustellen, dass es sich bei der geplanten Hotelanlage um eine solitäre bauliche Anlage im landschaftlichen Umfeld handelt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 werden keine neuen Siedlungsansätze wie z.B. Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiete im Plangebiet und dessen Umfeld festgesetzt.

Nach **Ziel 6.2** können kleinere Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden, wenn sie im Umkreis von bis zu etwa einem Kilometer zu einer Siedlungs- oder Ortsrandlage liegen und verkehrlich gut angebunden sind. Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 950 m Luftlinie zum Siedlungsbereich des Stadtteils Burgsteinfurt liegt. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die Landesstraße 510 ist über die Zufahrt des Großparkplatzes in einer Entfernung von ca. 150 m gegeben. In Höhe der Zufahrt liegt auch die Bushaltestelle „Bagno“, die durch mehrere Regionalbuslinien bedient wird. Insofern ist das Kriterium der verkehrlichen Anbindung ebenfalls erfüllt.

Das **Ziel 6.3** regelt die planungsrechtliche Sicherung von Vorhaben in Ausnahmefällen bei einer Abweichung von den o.g. Kriterien. Da die Kriterien aber alle erfüllt werden, findet dieses Ziel keine Anwendung bei der regionalplanerischen Zulässigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.

Grundsätzlich entsprechen daher die Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 als „Sonderbaufläche Bagno (Beherbergungs- und Kultureinrichtungen im landschaftlich geprägten historischen Umfeld)“ dargestellt. Diese Sonderbaufläche war bei der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Münster gemäß Verfügung vom 04.02.2000 zunächst von der Genehmigung ausgenommen. Mit Verfügung vom 16.12.2002 hat die Bezirksregierung Münster die Darstellung der Sonderbaufläche nachträglich genehmigt. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB ist somit gewährleistet.

### **3.3 Derzeitige und angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet wird baulich durch das Gebäude-Ensemble des Bagno-Restaurants geprägt. Hierzu gehören das unter Denkmalschutz stehende ehem. Gasthaus, ein Erweiterungsbau und ein angeschlossener Pavillon. Auf der Vorderseite des Restaurants liegen beidseits des Eingangsbereiches eine Außenterrassen. Auf der Rückseite des Restaurants befinden sich ein Lagergebäude und eine Scheune, die zu Lagerzwecken genutzt werden. Ebenfalls auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich die Pkw-Zufahrt bzw. der Anlieferungsbereich.

Die Freifläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist als sogenannte Schlagflur eine frühere Waldfläche, die im Rahmen der Forstwirtschaft vom Eigentümer gefällt wurde. Die Randbereiche der Freifläche sind durch dichte Sträucher und einen Bestand an größeren und erhaltenswerten Bäumen geprägt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die zur Parkanlage des Bagno-Landschaftsparks gehört. Auch diese Fläche weist einen Bestand an größeren und erhaltenswerten Bäumen auf.

Auf der nordöstlichen Seite grenzt das Plangebiet an den Besucherparkplatz des Bagno-Landschaftsparks. Das Plangebiet wird auf der nordwestlichen und der südöstlichen Seite von Laubwald umgeben. Südwestlich des Plangebiets liegt der Bagno-Landschaftspark einschließlich des sog. Bagno-Quadrates, einer größeren quadratischen befestigten Freifläche, die an den Bagno-See anschließt.

Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, grenzt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 an das FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“(DE-3810-301). In Teilen deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet sind das Naturschutzgebiet „Am Bagno - Buchenberg“ (NSG-ST-094) und das Land-

schaftsschutzgebiet „Am Bagno - Buchenberg“ (LSG-3810-0002). Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Schutzgebiete.

Ebenso liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines gültigen Landschaftsplans. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ebenfalls nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich in wesentlichen Teilen innerhalb des Gartendenkmals "Ehemaliger Landschaftsgarten - Bagno". Das Denkmal erfüllt die Voraussetzungen des § 2 (1) u. (2) DSchG NRW und ist als Gesamtanlage gemäß § 3 DSchG NRW am 22.12.1994 in die Denkmalliste der Stadt Steinfurt eingetragen worden.

## **4. Planfestsetzungen**

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

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert. Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Beherbergungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtung im landschaftlich geprägten historischen Umfeld" festgesetzt. Als Nutzungsarten sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Zur Steuerung der baulichen Nutzung der Hotelanlage wird die maximale Anzahl der Doppelzimmer auf 100 und die maximale Anzahl der Hotelbetten wird auf 200 begrenzt.

Um Beeinträchtigungen der Umgebung und insbesondere des Denkmalsbereiches zu vermeiden, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwar auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb des Denkmalsbereiches und der festgesetzten privaten Grünflächen, zulässig. Aus dem gleichen Grund sind Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze ohne Überdachung und Tiefgaragen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur in den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

- Baugrenzen und Baulinien,
- Bauweise,



- Grund- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse,
- Höhe der baulicher Anlagen

#### Baugrenzen und Baulinien

Die Baugrenzen und Baulinien wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 entsprechend der früheren, abgestimmten Hochbauplanung festgesetzt. Da ein Großteil der Festsetzungen durch Baulinien getroffen wurde, ist die Kubatur des Gebäudes weitgehend vorgegeben worden.

Um die vorgesehene Vergrößerung der Hotelanlage um 25 zusätzliche Doppelzimmer realisieren zu können, ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche des Bettentraktes notwendig. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzte quadratische Baufeld des Bettentraktes mit einem Außenmaß von 46,50 m x 46,50 m (Fläche 2.160 qm) wird daher in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 auf 51,00 m x 58,00 m (Fläche 2.960 qm) aufgeweitet. Damit erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche des Bettentraktes um 800 qm. Die Baugrenzen und -linien im Bereich des Bettentraktes werden entsprechend angepasst. Die weiteren, bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzten Baugrenzen und -linien im Bereich der Bestandsgebäude, des Wirtschaftstraktes und des Eingangsbereichs bleiben unverändert.

#### Bauweise

Da durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bettentraktes eine Gebäudelänge von über 50 m geplant ist, ist eine offene Bauweise nicht mehr gegeben. Insofern wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt.

#### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 und die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 werden in der 1. Änderung unverändert übernommen. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO werden hierdurch nicht überschritten.

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Geschossigkeit wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 anhand der früheren, abgestimmten Hochbauplanung festgesetzt. So ist der Bettentrakt der Hotelanlage ebenso wie das Bestandsgebäude des denkmalgeschützten Gasthauses auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Alle weiteren Bauteile dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 wird die Geschossigkeit unverändert beibehalten.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen für Teile baulicher Anlagen (Sockel, Traufe, First) unterschiedlich festgesetzt und gelten als

Höchstmaß oder zwingendes Maß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. Abs. 5 BauNVO). Auch die Höhen der baulichen Anlagen bleiben in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 gegenüber dem rechtskräftigen Plan unverändert.

#### **4.3 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 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 aufgenommen worden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß dafür Sorge tragen, dass die geplante Hotelanlage sich in Kubatur und Gestaltung städtebaulich in das Umfeld einfügt und den Denkmalbereich nicht beeinträchtigt.

Daher werden die Dachform, -neigung und -gestaltung ebenso wie die Gestaltung der Fassade reglementiert, um ein harmonisches Gesamtbild des Gebäude-Ensembles sicherzustellen.

Des Weiteren werden als zulässige Einfriedungen ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der Parkanlage zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Fremdwerbungen im Plangebiet wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig sind.

#### **4.4 Grünflächen / Kompensationsmaßnahmen**

Die städtebauliche Planung für die Hotelanlage sieht vor, das Gebäude-Ensemble in einen „grünen Gürtel“ einzubetten, der die Anlage von drei Seiten umgibt. Der „grüne Gürtel“ soll aus Bestandsbäumen, Neupflanzungen und Sträuchern bestehen, um eine Beeinträchtigung des umgebenden Waldgebietes weitgehend zu vermeiden und eine visuelle Trennung vom angrenzenden Großparkplatz zu schaffen. Der „grüne Gürtel“ wird als private Grünfläche festgesetzt und ist aufgrund des erweiterten Baufeldes in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 schmaler dimensioniert als im rechtskräftigen Plan. Durch die Festsetzung von differenzierten Pflanzgebieten soll der durch den Bau der Hotelanlage entstehende Eingriff teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Aus diesem Grund werden auch die Erhaltung der vorhandenen Bäume auf der Nordwest- und Südostseite des Plangebiets und die Neupflanzung von Einzelbäumen in der Stellplatzanlage festgesetzt. Des Weiteren ist als Kompensationsmaßnahme eine Dachbegrünung von Flachdächern festgesetzt.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Wege entlang der nordwestlichen und der südöstlichen Grenzen des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erschlossen. Der Zugang zum überörtlichen Verkehr ist über die Zufahrt des Großparkplatzes zur Borghorster Straße (L 510) gewährleistet.

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft mit der sog. „Breiten und Dunklen Allee“ ein Fuß- und Radweg, über den die fußläufige Verbindung zum Historischen Stadtkern von Burgsteinfurt gegeben ist (ca. 1 km Entfernung).

Über die Haltstelle „Bagno“, die direkt an der Zufahrt zum Großparkplatz liegt und von mehreren Regionalbuslinien bedient wird, ist der Anschluss an den ÖPNV gegeben.

Die Erschließung der geplanten Hotelanlage erfolgt über eine private Zuwegung. Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet in einer privaten Stellplatzanlage und einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 nicht verändert.

### **5.2 Entwässerung**

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

Aufgrund der Boden- bzw. Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich. Es kann jedoch orts-nah dem Bagnosee zugeführt werden. § 51a Landeswassergesetz ist zu beachten.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.

### **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.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Laut § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist die bei der Planung und Errichtung von Hotelanlagen mit mehr als 80 Hotelzimmern gemäß UVPG Anhang 1 Ziffer 18.1.2 erforderlich eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Einzelfallprüfung soll ermitteln, ob und inwieweit das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und dementsprechend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Die erforderliche Einzelfallprüfung wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 vom Kölner Büro für Faunistik durchgeführt und ist Bestandteil des Bebauungsplan und der Begründung.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurden die folgenden Vorhabensbestandteile untersucht, welche Auswirkungen insbesondere durch Entfernung der anstehenden Biotopstrukturen und die dauerhafte Versiegelung (Gebäude) zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Mensch gehen von dem Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen aus. Die Auswirkungen Schutzgüter Boden, Biotoptypen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind ebenfalls lokal begrenzt und von geringer Schwere. Die zu erwartenden Wirkungen sind temporär und reversibel.

Die Prüfung hat ergeben, dass keine **erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben** zu erwarten sind. Für das Vorhabens des Baus der Hotelanlage liegt daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-Gesetz (UVPG) vor.

Darüber hinaus gehen von dem geplanten Vorhaben Auswirkungen auf Natur und Landschaft aus, die im Sinne des § 1a (3) BauGB als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind und dementsprechend vermieden oder ausgeglichen werden müssen. Bereits im Aufstellungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 24 wurde 2001 durch das Ingenieurbüro Boh-

lien im Rahmen einer Landschaftspflegerischen Begleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung durchgeführt. Des Weiteren wurden interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die durch textliche Festsetzungen (Pflanzgebote) in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgenommen wurden. (vgl. Anlage: Landschaftspflegerische Begleitplanung, S. 17-19).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 werden die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert, wodurch sich eine Reduzierung der internen Ausgleichsflächen ergibt. Gleichzeitig ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan verkleinert worden, so wurden das Grundstück des Golfclubhauses nicht in das Plangebiet einbezogen. Durch diese Änderungen wurde eine Neuberechnung der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung notwendig, die mit einer Aktualisierung der Landschaftspflegerischen Begleitplanung durch das Kölner Büro für Faunistik durchgeführt wurde.

Als Ergebnis dieser Neuberechnung ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 ein zusätzlicher externer Kompensationsflächenbedarf von 575 qm. Damit besteht für den Gesamtbereich des Bebauungsplans nach der 1. Änderung **ein externer Gesamtkompensationsbedarf von 4.990 qm** gegenüber einem bisherigen externen Gesamtkompensationsbedarf für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 von 4.415 qm. (vgl. Anlage: Aktualisierung der Landschaftspflegerische Begleitplanung, S. 37).

Die externe Kompensation durch soll die Aufforstung einer bisher unbewaldeten Fläche im räumlichen Zusammenhang mit dem FFH- bzw. Naturschutzgebiet Bagno-Buchenberg auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück 250, Gemarkung Burgsteinfurt nachgewiesen werden. Hierzu sind vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Fläche zu treffen. Die Aufforstung ist zudem mit der Stadt Steinfurt und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.

## **6.2 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.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ an. Um zu prüfen, ob und inwieweit die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch den Neubau der Hotelanlage beeinträchtigt werden, wurde bereits im Aufstellungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch das Kölner Büro für Faunistik durchgeführt. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 eine Vergrößerung des Bau-feldes vorgenommen wird, wurde in einer Aktualisierung der FFH-Verträglichkeitsprüfung ebenfalls vom Kölner Büro für Faunistik untersucht. Beide Gutachten sind Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplan und der Begründung.

Folgende Schutzziele sind für die Lebensraumstypen und Arten im FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ maßgeblich:

Waldmeister-Buchenwald (9130) und Stieleichen-Hainbuchenwald (9160) und Schwarzspecht:

Erhaltung und Entwicklung großflächig zusammenhängender, naturnaher, meist kraut- und geophytenreicher Waldmeister-Buchenwälder auf basenreichen Standorten (und naturnaher Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder) mit ihrer typischen Fauna in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen/Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite, inklusive ihrer Vorwälder, Gebüsch- und Staudenfluren sowie ihrer Waldränder

Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Teichfledermaus sowie Großes Mausohr und weitere Fledermausarten:

Erhaltung und Förderung der Fledermaus-Populationen durch Schutz und Optimierung der unterirdischen Winter-, Schwarm- und Zwischenquartiere, Erhaltung und Förderung der Fledermaus-Populationen durch Schutz und Optimierung der Jagdgebiete und Wochenstuben sowie Paarungs- und weitere Sommer-Quartiere

Die ursprüngliche FFH-Verträglichkeitsprüfung von 2004 kommt zu dem Ergebnis, dass „die maßgeblichen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sowie der Schutzzweck des Naturschutzgebietes „Bagno mit Steinfurter Aa“ durch den geplanten Bau der Hotelanlage **nicht erheblich beeinträchtigt** werden.“ (vgl. Anlage: FFH-VP 2004, S. 94)

Auch die aktualisierte FFH-Verträglichkeitsprüfung von 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass „Bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen das Vorhaben **nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes** in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt.“ (vgl. Anlage: Aktualisierung der FFH-VP 2016, S. 48).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind dabei zu beachten:

- Minimierung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und -strukturen, insbesondere von Gehölzen
- Kontrolle der von Abriss-/Baumaßnahmen betroffenen Gebäudeteile auf Fledermausquartiere und Besatz, ggf. Maßnahmen zur Tötungsvermeidung
- Kontrolle der von Eingriffen betroffenen Bäume mit Spalten oder absteigender Borke auf Fledermausbesatz, ggf. Maßnahmen zur Tötungsvermeidung
- Minimierung von baubedingten akustischen und optischen Störwirkungen
- Minimierung von betriebsbedingten optischen Störwirkungen
- Im Falle eines Verlustes von Wochenstubenquartieren von Fledermäusen: Maßnahmen zur Sicherstellung des Quartierangebotes für Fledermäuse

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan bzw. als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung der Hotelanlage aufgenommen.

### 6.3 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.

Aufbauend auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 vom Kölner Büro für Faunistik auch die vorgeschriebene Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese Prüfung ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplan und der Begründung.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass „bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen das **Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig** ist.“ (vgl. Anlage: Artenschutzprüfung)

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die potenziell vorhandenen Fledermausquartiere und sind deckungsgleich mit den Maßnahmen, die in der FFH-Verträglichkeitsprüfung beschrieben wurden. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

## **6.4 Immissionsschutz**

Die Borghorster Straße (L 510) liegt in einer Entfernung von 150 m zum Plangebiet. Der an das Plangebiet grenzende Großparkplatz wird im Wesentlichen nur zur Tageszeit und in Schrittgeschwindigkeit angefahren. Daher sind Lärmwirkungen durch Kfz-Verkehr nicht zu befürchten.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Beherbergungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtung im landschaftlich geprägten historischen Umfeld" wird sichergestellt, dass für das Plangebiet und für das Umfeld keine störenden 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 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

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

## **6.6 Bodenschutz**

Ein Altlastenverdacht besteht für den Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 nicht. Das Plangebiet ist nicht als Altlasten- bzw. Altlasten-



verdachtsfläche 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, das für das Plangebiet bereits mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 das Planungsrecht für eine unbebaute Fläche geschaffen wurde. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 wird die überbaubare Grundstücksfläche nur moderat vergrößert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 bleibt jedoch unverändert. Insofern entspricht die Planung weiterhin dem § 4 (2) LBodSchG NW.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 kein schützenswerter Bodentyp. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **6.7 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt teilweise im Denkmalbereich des Gartendenkmals „Ehemaliger Landschaftsgarten – Bagno“. Darüber hinaus liegen die festgesetzten Einzeldenkmäler „Breite und Dunkle Allee“ und „Wachhaus“ innerhalb des Plangebietes. Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmäler werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Der Neubau der geplanten Hotelanlage stellt einen Eingriff in den Denkmalbereich dar. Um den Eingriff zu reduzieren und denkmalverträglich zu gestalten, wurde der Hauptbaukörper der Hotelanlage, der zweigeschossige Bettentrakt, bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 größtenteils außerhalb des Denkmalbereiches positioniert. Diese Lage des Bettentraktes bleibt auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert. Unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten wird damit ein Standort am Randbereich gewählt, der für die Ausformung des Gartendenkmals eine untergeordnete Rolle spielt. Wie aus zur Verfügung stehenden historischen Kartenunterlagen ersichtlich ist, werden die strukturbestimmenden Merkmale der Denkmalbereiches über alle Epochen durch den gewählten Standort nicht berührt. Da das Plangebiet an den bestehenden Großparkplatz angrenzt, ist dort auch schon eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalbereiches vorhanden.

Die hochbauliche Gestaltung der Hotelanlage mit der Kubatur und der Dach- und Fassadengestaltung ist auf die denkmalrechtliche Situation abgestimmt worden.

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

## **6.8 Bodenordnung**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 nicht erforderlich.

## **6.9 Kampfmittel**

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. 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 § 13 (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB entfällt dementsprechend. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

aufgestellt:

Steinfurt, 28.06.2016

Az.: III/ 61-26-09/BF24-1.Änd/MS

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Scheil  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung Stadtteil Burgsteinfurt

Anlagen:

Übersichtsplan

Geltungsbereich

Landschaftspflegerische Begleitplanung (Stand März 2001)

Landschaftspflegerische Begleitplanung – Aktualisierung (Stand Juni 2016)

FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stand Februar 2004)

FFH-Verträglichkeitsprüfung – Aktualisierung (Stand Juni 2016)

Artenschutzprüfung (Stand Juni 2016)

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG (Stand Juni 2016)