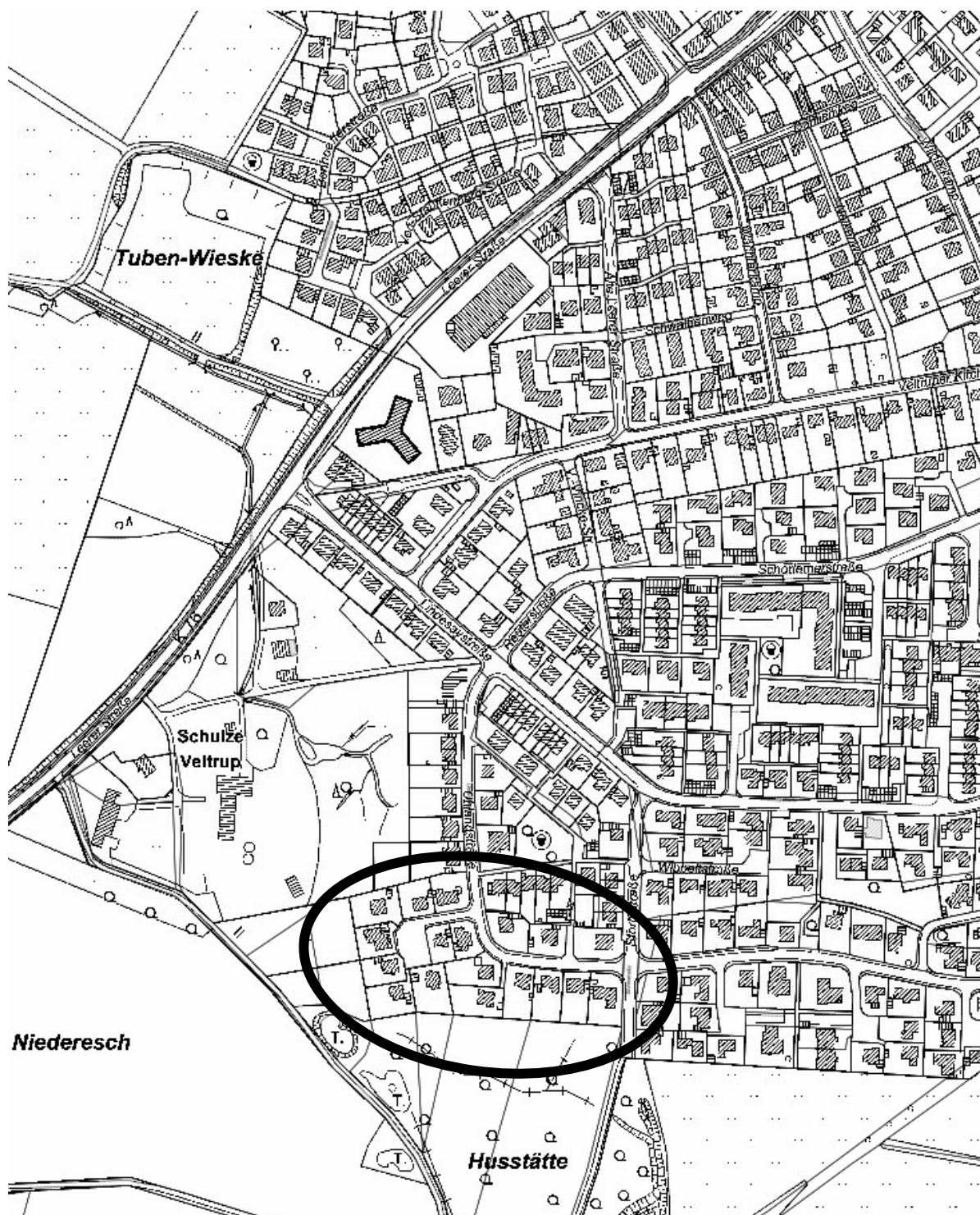


Bebauungsplan Nr. 29 „Veltruper Kirchweg / West“ – 7. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)

Stand: Beteiligung gem. § 13 BauGB



Stadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	2
3.1 Regionalplanung und Landesplanung	2
3.2 Flächennutzungsplan	3
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	3
5. Planfestsetzungen	3
6. Verkehrliche Erschließung	3
7. Ver- und Entsorgung	4
7.1 Entwässerung	4
7.2 Wasserversorgung	4
7.3 Strom- und Wärmeversorgung, Telefon	4
8. Auswirkungen der Planung	4
8.1 Immissionsschutz	4
8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz	5
8.3 Schutz von Natur und Landschaft	5
8.4 FFH-Verträglichkeit	5
8.5 Umweltverträglichkeit	6
8.6 Artenschutz	6
8.7 Denkmalschutz	6
8.8 Bodenordnung	6
8.9 Kampfmittel	7
8.10 Klimaschutz	7
8. 11 Fläche und Standortalternativen	7
9. Verfahren	7

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Veltruper Kirchweg / West“, rechtsverbindlich seit 02.03.1983, soll geändert werden. Der Änderungsbereich ist und bleibt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, die bestehenden Festsetzungen sollen lediglich um eine Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten ergänzt werden. Am 16. 12.2022 haben die Anwohner innerhalb eines Wendehammers der Uhlandstraße den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Veltruper Kirchweg / West“ gestellt. Der Antrag bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29. Dies wird von der Verwaltung kritisch gesehen, da zum einen im Bereich der 5. Änderung diese Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten bereits festgesetzt wurde und zum anderen die Möglichkeit der Nachverdichtung für das gesamte Gebiet stark eingeschränkt werden würde. Der Planbereich wurde deshalb aus städtebaulichen Gründen kleiner gefasst, und erstreckt sich nur über die südliche Straßenseite des südlichen Teils der Uhlandstraße, der Wendehammer ist inbegriffen.

Die textliche Änderung beinhaltet eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Einzelhaus bzw. eine pro Doppelhaus. Mit dieser geplanten Festsetzung wird der Vorschlag aus dem Antrag der Anwohner weiter konkretisiert. Diese Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten ist in der Ortsrandlage, in der sich der Planbereich befindet, sinnvoll, um diesen Bereich städtebaulich besser steuern zu können. Außerdem wird der Planbereich so an den westlichen Teil der Uhlandstraße (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29) angepasst, in dem diese Begrenzung der Wohneinheiten bereits festgesetzt ist.

In seiner Sitzung vom 17.01.2023 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Änderungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Veltruper Kirchweg / West“ zu fassen. In der Sitzung vom 09.02.2023 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Beschluss für die 7. Änderung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 kann deshalb das Verfahren gem. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB liegen vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Veltruper Kirchweg / West“ umfasst die Grundstücke Flur 33, Flurstücke 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 139 und 497 (teilw.), Gemarkung Burgsteinfurt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 14.700 m².

Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen die Planungen zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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 1,2 km 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 den Planbereich vereinzelt und punktuell Überflutungen bis ca. 0,67 m auf. Da für die Gebäude im Planbereich eine Sockelhöhe von bis zu 0,50 m erlaubt ist, kann Überflutungen so oder auch auf andere Art und Weise vorgebeugt werden. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind entbehrlich (Ziel I.2.1).

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt stellt für den Änderungsbereich eine „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar. Da der Bebauungsplan Nr. 29 für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt und der Gebietstyp durch die 7. Änderung nicht geändert wird, muss der Flächennutzungsplan nicht geändert oder angepasst werden.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Burgsteinfurt liegende Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 weist in seinem Umfeld nördlich und östlich Wohngebiete auf. Im Süden und Westen grenzt der Änderungsbereich an den Außenbereich an.

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit ausschließlich Einfamilienhäuser.

5. Planfestsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO und das Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen und werden durch die Inhalte der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht berührt.

Um den Änderungsbereich städtebaulich besser steuern zu können, wird als zusätzliche textliche Festsetzung eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Einheiten pro Einzelhaus und maximal 1 Einheit pro Doppelhaushälfte in den Bebauungsplan aufgenommen. Zulässige Geschäfts- und Büroeinheiten werden als Nutzungseinheiten gewertet. Innerhalb von bestehenden Gebäuden können im Einzelfall höhere Ausnutzungen als Ausnahme zugelassen werden.

Mit diesen Maßgaben soll das städtebauliche Planungsziel auf dieser innerstädtischen Fläche gestützt und der im Umfeld vorherrschende Siedlungscharakter gefestigt werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Uhlandstraße und die Stormstraße. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bereit zu stellen.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Lindesaystraße und an der Leerer Straße gewährleistet, die in zumutbarer Entfernung (ca. 200 m bzw. ca. 400 m Luftlinie) zum Änderungsbereich vorhanden sind.

Der Bürgerbus Steinfurt verkehrt ebenfalls auf der Stormstraße.

Der Bahnhof Steinfurt-Burgsteinfurt befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) nördlich des Änderungsbereiches.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Die bestehenden Gebäude sind bereits an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Seitens des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Münster wird empfohlen, die Dacheindeckung nicht mit unbeschichtetem Metall auszuführen.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

7.3 Strom- und Wärmeversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von der den Stadtwerken Steinfurt als Netzbetreiber oder einem anderen Stromanbieter gesichert.

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

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Andernfalls ist das Heizen der Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. sicherzustellen. Es ist zu beachten, dass die Versorgung mit Gas voraussichtlich ab 2045 nicht mehr möglich ist.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich, die sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich ändert, wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten.

Auch sind grundsätzlich keine weiteren Auswirkungen oder Störeinflüsse, die unbeschadet des § 50 BImSchG entstehen können (z.B. Flugzeugabsturz), zu erwarten bzw. können aus hiesiger Sicht nicht in die städtebauliche Bewertung einbezogen werden (s. § 1 (6) Nr. j) BauGB).

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (wie z.B. Stäube) sind nicht zu vermuten. Insgesamt betrachtet sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und den Nutzungen im Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt gibt es im Bereich des Änderungsbereiches keine Eintragungen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befinden sich im südlichen Randbereich des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 schutzwürdige Stauwasser Böden. Da der Planbereich allerdings bereits überplant und bebaut ist und durch die vorliegende Planung keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt werden, entstehen keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein Wohngebiet am Ortsrand des Stadtteiles Burgsteinfurt. Die Fläche ist also bereits komplett überplant und mit Einzelhäusern überbaut. Durch die geplante Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude wird sich der Anteil an versiegelter Fläche nicht wesentlich ändern. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht aufgrund der innerörtlichen Lage und des Inhaltes der Bebauungsplanänderung keine Alternative zur vorliegenden Planung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

8.3 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um bereits überplante, am Ortsrand des Stadtteils Burgsteinfurt liegende Flächen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Veltruper Kirchweg / West“ werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a (3), Satz 6 BauGB sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Negative Auswirkung auf Landschaft und Natur sind nicht zu erwarten.

8.4 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1,25 km (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes

wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die vorliegende Planung ausgegangen.

8.5 Umweltverträglichkeit

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand des Stadtteiles Burgsteinfurt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche nicht verändert.

Dadurch sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erwarten.

8.6 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 eine bereits zum Großteil versiegelte, im Innenbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt liegende Fläche. Durch die Planung werden keine neuen überbaubaren Flächen geschaffen. Somit gibt es durch die Planung bzw. die Umsetzung der Planung keine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der in Steinfurt vorkommenden planungsrelevanten Tierarten. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

8.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Veltruper Kirchweg / West“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Somit ist durch die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, gemäß §§ 16 + 17 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

8.8 Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.9 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfale-Lippe zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

8.10 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 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. Der Neubau des Wohnhauses erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbare negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8. 11 Fläche und Standortalternativen

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits überbaut. Es werden somit keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Da es sich bei der Planung lediglich um die Begrenzung der Nutzungseinheiten pro Gebäude handelt, gibt es keine Alternative zum gewählten Standort.

9. Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Veltruper Kirchweg / West“ dient der Innenentwicklung und erfüllt somit die Anforderungen des § 13a (1) BauGB. Entsprechend wird das beschleunigte Verfahren (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung) angewandt (s. Ziffer 1).

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB</i>	09.02.2023
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	__.__. – __.__.2023
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	__.__.2023
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

aufgestellt:

Steinfurt, 13.02.2023

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers
Fachdienstleiter

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet
Übersichtsplan
Geltungsbereich