

# Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Bebauungsplan Nr. 33 Lütke Hasfeld“ – 12. Änderung

### Begründung



Stand: Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Kreisstadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

# Inhalt

<b>1. Planungsanlass</b>	<b>1</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen</b>	<b>1</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>1</b>
3.1. Regional- und Landesplanung	1
3.2. Flächennutzungsplan	2
<b>4. Planfestsetzungen</b>	<b>2</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung	2
4.2. Maß der baulichen Nutzung	3
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	3
4.4. Gestaltung	4
4.5. Grünflächen und Anpflanzungen	5
<b>5. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>5</b>
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	6
8.2. FFH-Verträglichkeit	7
8.3. Artenschutz	7
8.4. Immissionsschutz	8
8.5. Klimaschutz	8
8.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	8
8.7. Denkmalschutz	9
8.8. Bodenordnung	9
8.9. Kampfmittel	9
<b>9. Verfahren</b>	<b>10</b>

# **1. Planungsanlass**

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 im Rahmen der Bedarfsprüfung und -planung von Spielflächen und -plätzen beschlossen, die Spielplatznutzung für das Grundstück an der Johanniterstraße (Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 30, Flurstück 921, Größe 254 qm) aufzugeben und dieses einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Da im Rahmen des seit dem 02.03.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Lütke Hasfeld“ der Planbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt ist, ist für die Umnutzung zu Wohnbauzwecken eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat daher in seiner Sitzung am 09.06.2022 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lütke Hasfeld“ gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) berücksichtigt.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes überlagert und damit rechtsunwirksam.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im südlichen und vorrangig wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt am Ende eines Wendehammers der Johanniterstraße. Er ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 30, das Flurstück 921 zu einer Größe von 254 qm.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Rasenfläche mit einer Bank, Mülleimer und vier Einzelbäumen (Linden) dar. Die dreiseitigen Einfriedungen aus Holz wurden ebenso wie die Spielelemente zwischenzeitlich abmontiert. In Richtung Norden erfolgt die Abgrenzung durch eine private Heckenpflanzung. Innerhalb der großflächig angrenzenden Wohngebiete existieren weitere öffentliche Spielplätze. Hierzu zählt insbesondere der Spielplatz zwischen den Wohngebäuden Grabbestraße 22 und Hauptmannstraße 15-25, der fußläufig vom Plangebiet in rund 75 m erreichbar ist.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1. Regional- und Landesplanung**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland legt für den Regierungsbezirk Münster die räumlichen und strukturellen Entwicklungen als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Er koordiniert die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum und gibt als Planungsgrundlage Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne vor.

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt. Damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

Zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung gehört auch der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), der am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Der Bundesraumordnungsplan zum Hochwasserschutz soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu den Hochwasserschutz zu verbessern.

Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ liegt etwa 400 m Luftlinie östlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für die im Südwesten an den Planbereich angrenzenden Verkehrsflächen Überflutungen bis ca. 0,30 m auf. Die maximal zulässige Sockelhöhe ermöglicht für Bauvorhaben Geländeangleichungen, sodass den Überflutungen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden mit einer entsprechenden Gebäude- und Entwässerungsplanung vorgebeugt werden kann. Ein weiterer hochwasserminimierender Aspekt ist die Vorgabe der Dachbegrünung in der Bebauungsplanung. Weitere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind auf Ebene der Bauleitplanung entbehrlich und Schutzmaßnahmen im Zuge eines konkreten Vorhabens im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten (Ziel I.2.1).

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich großflächig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planungsabsichten korrespondieren mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Zur Umsetzung der Planung ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich.

## **4. Planfestsetzungen**

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

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend und angelehnt an die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind flächenintensiv und hinsichtlich der Plangebietsgröße gemäß

§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanung, auch um städtebaulich unverträgliche Nutzungen in der wohnbaulich geprägten Siedlungslage zu vermeiden. Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen innerhalb der (angrenzenden) Wohngebiete nicht zulässig.

Um eine mit dem Umfeld verträgliche Nachverdichtung zu erzielen sowie die Charakteristik des Gesamtgebietes nicht zu stören wird die Anzahl der maximalen Wohnungen geregelt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB angesichts der Grundstücksgröße und Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO und sind an den angrenzenden baulichen Bestand sowie den Festsetzungen des Ursprungsplanes angelehnt. Damit wird eine Nachverdichtung ermöglicht, die sich städtebaulich in die nähere bebaute Umgebung einfügt und starke Höhenschwankungen vermeidet.

Für den klassischen Bungalow bzw. einem „Tiny-Haus“ beträgt die GRZ 0,4 sowie die GFZ 0,5. Die (maximale) Höhe baulicher Anlagen wird für die Gebäudeteile Sockel, Traufe und First differenziert festgesetzt. Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 69,00 Meter über Normalhöhennull (m üNNH). Als Orientierungshilfe dient die ungefähre Lage und Höhe der im Plan gekennzeichneten Schachtdeckel. Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO als Höchstmaß 3,50 m. Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 4,50 m. Bei Gebäuden mit Flachdach darf eine Attikahöhe von 4,50 m, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschritten werden.

#### **4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (2) BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 (4) BauNVO kann auch eine davon abweichende Bauweise festgesetzt werden. Angesichts des ortstypischen und offenen Siedlungsbildes mit vorrangig Einzelhäusern im Straßenbild der Johanniterstraße wird die offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch vordere und hintere Baugrenzen bestimmt, die im Norden zum Grundstück Johanniterstraße 20 an die des Ursprungsplanes anknüpfen. Der Abstand des Baufeldes zu den übrigen Grenzen ergibt sich im Süden aus dem Mindestabstand von 3,00 m zur Nachbargrenze sowie

im Osten und Westen aus den Kronentraufbereichen der Linden und ermöglicht insgesamt eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudestellung. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in Verbindung mit § 8 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist zur Freihaltung der privaten (Vor-)Gärten sowie zur Rücksichtnahme gegenüber dem Baumbestand nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der gesondert dargestellten Fläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Sie ist mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind ebenso nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den gesondert dafür dargestellten Flächen zulässig.

#### **4.4. Gestaltung**

Die Kreisstadt Steinfurt ist gemäß § 89 (1) und (2) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB dazu ermächtigt, im Bebauungsplan durch Festsetzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen aufzunehmen. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden mit dem Ziel übernommen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, sind im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW analog zum Ursprungsplan bzw. zur Gestaltungssatzung Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind weitergehende Festsetzungen zur Dachneigung oder zu Dachausbauten entbehrlich.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von Verkehrsraum und privaten (Vor-)Gartenflächen, der Fläche zwischen der Johanniterstraße und vorderer Baugrenze. Um vor diesem Hintergrund aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind Vorgärten gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schuttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig. Darüber hinaus dürfen Vorgärten zur Erschließungsstraße hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig. Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche angrenzen, dürfen entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschen- draht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Vorgartenflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölze so einzugrünen, dass die Behälter von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.

#### 4.5. Grünflächen und Anpflanzungen

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

Von den vier Linden, werden die drei ohne erkennbare Schäden durch die städtische Bestandsaufnahme vom 31.08.2023 planungsrechtlich gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB geschützt. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die nordwestliche Linde weist entsprechend der Bestandsaufnahme mittlere Schäden auf, sodass hier keine besondere Festsetzung erfolgt.

### 5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Johanniterstraße“ besteht eine kurzwegige Anbindung zum örtlichen Verkehr. Eine Erschließung über die südlich und westlich angrenzenden Fuß- und Radwege ist nicht vorgesehen, sodass entlang dieser Grenzen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist. Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen.

### 6. Ver- und Entsorgung

Generell ist für die Ver- und Entsorgung festzustellen, dass diese über das vorhandene Leitungsnetz in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gesichert ist. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die vorhandenen Infrastrukturen im Mischsystem. Die vorhandene Mischwasserkanalisation kann das zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen. Das anfallende Niederschlagswasser soll ebenso dem Kanalnetz zugeführt werden. Alternativ verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist zu beachten.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird seitens des Dezernates 54 Wasserwirtschaft der Bezirksregierung Münster empfohlen, keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden.

### 7. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in qm	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	254	100
<b>Gesamt</b>	<b>254</b>	<b>100</b>

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Regionalplan Münsterland erfüllt neben der Festlegung der räumlichen und strukturellen Entwicklung als raumplanerisches Gesamtkonzept gemäß § 6 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) ergänzend die Funktionen von Landschaftsrahmenplänen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), sodass die regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Förderung der Biodiversität nach Abstimmung und Abwägung mit anderen Belangen im Regionalplan dargestellt sind. Der seit dem 27.06.2014 wirksame Raumordnungsplan ordnet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Siedlungsraum zu und stellt diesen als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Ein aus diesen übergeordneten Vorgaben durch den Kreis Steinfurt abzuleitenden, konkretisierenden Landschaftsplan nach § 7 LNatSchG NRW liegt für das Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt nicht vor.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend (vgl. Kapitel 9). Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine spezifische Kompensationsberechnung mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Wohnsiedlungslage des Stadtteils Burgsteinfurt an der Johanniterstraße. Er liegt in der naturräumlichen Haupteinheiten NR-541 „Kernmünsterland“, welche dem zentralen Teil der "Westfälischen Tieflandbucht" entspricht sowie im Landschaftsraum LR-IIIa-016 „Altenberger Höhenrücken“. In der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) sowie im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt (Umwelt) bestehen für das unmittelbare Plangebiet keine besonderen (Schutzgebiets-)Ausweisungen. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind demnach ebenso wenig wie geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 (2) BNatSchG betroffen.

Ein Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen des Flussgebietes „Rhein NRW“, Teileinzugsgebiet „Ijsselmeerzuflüsse“, erfolgt nicht. Ebenso wenig sind Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Durch die Planung sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das einsehbare Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Kulturgüter und sonstige Sachgüter stehen nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung, weshalb insgesamt erhebliche oder nachteilige Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen nicht erwartet werden.



## 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 des Bebauungsplanes und dem näher gelegenen FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt etwa 400 m Luftlinie. Angesichts dieses Abstands, der zwischen Planbereich und Schutzgebiet vorhandenen Bebauung und Barrieren sowie der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes durch die Bauleitplanung 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.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen sowie auch im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Es ist seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers insbesondere bei Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher unbebaute und als Spielplatz genutzte Fläche innerhalb eines bestehenden Wohnbaugebietes. Es ist aufgrund der intensiven anthropogenen Prägung gewissen Vorbelastungen ausgesetzt, sodass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund vorhandener Störungen nicht erwartet wird. Unter Berücksichtigung der Baufeldbefreiung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02. sowie dem Erhalt der Linden ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht erkennbar.

Dennoch soll folgender Hinweis für etwaige Gehölzarbeiten gegeben werden: Zum Schutz der europäischen Vogelarten und Fledermäuse sind Gehölzarbeiten nur in zuvor genannten Zeit, also außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, durchzuführen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhendurchmesser  $\geq 50$  cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenabplatzungen oder Höhlen) sind vor der Fällung von einem Sachverständigen auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, sind die Fällarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt abgestimmt werden.

#### **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. Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind. Auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Immissionsbelastungen wie Schall, Staub oder Gerüche sind innerhalb der vorwiegend geprägten Wohnsiedlungslage nicht bekannt und auch aufgrund fehlender relevanter Verkehrsträger, Gewerbebetriebe oder Hofstellen im nahen Umfeld nicht zu erwarten.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 2.500 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 1.450 m) ist gegeben, sodass es keinen Einfluss solcher Betriebe auf die Planungen gibt.

#### **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. Besondere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Bei Neubauten ist allerdings davon auszugehen, dass diese den neuesten Standards der Umwelttechnik entsprechen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Stadtrandklima sind aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb der bebauten Siedlungslage liegt und eine ungünstige thermische Situation dargestellt ist.

#### **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.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet des Ortsteils Burgsteinfurt an der Johanniterstraße und wurde innerhalb der wohnbaulich geprägten Siedlungslage als Spielplatz genutzt. Es ist nahezu unversiegelt. Durch die Nachverdichtung sowie die Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen wird dem Grundsatz des Bodenschutzes grundsätzlich entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner teils sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdiger Plaggenesch. Da jedoch der Boden im Geltungsbereich sowie seiner näheren 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 und durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

### **8.7. Denkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch in der unmittelbaren näheren Umgebung sind Bau- und Bodendenkmäler nicht vorhanden. Somit ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

Bei Erdarbeiten jeglicher Art können bisher nicht bekannte 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) (neu) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) 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, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte nicht älter als zwei Jahre sein.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Sollten archäologischen Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 (1) DSchG NRW). Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.

### **8.8. Bodenordnung**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

### **8.9. Kampfmittel**

Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

## 9. Verfahren

Die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lütke Hasfeld“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich insbesondere durch die Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die für das Verfahren geltenden Voraussetzungen sind gegeben, da durch die Änderung des Bauleitplanes und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen sowie keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG zu beachten sind.

Demnach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB durchzuführen. Ebenso wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (3) 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. § 1 (8) i.V.m. § 13a BauGB</i>	09.06.2022
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, 17.10.2024

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF3312Ae/ Ep

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

### Anhang:

/

### Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet