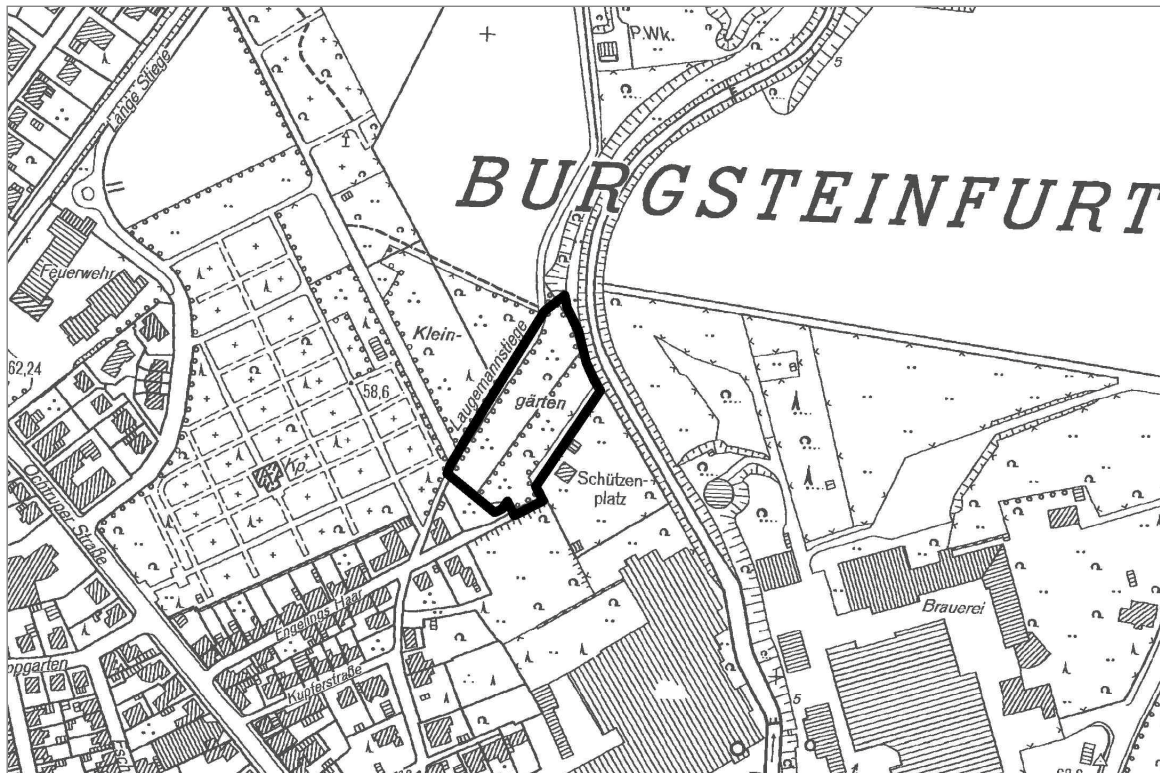


Bebauungsplan Nr. 42d „Östlich Engelings Haar“,
zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42b „Terbergerstr., nördl. Teil“
Kreisstadt Steinfurt (Stadtteil Burgsteinfurt)

Begründung



Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB



Stadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 42d „Östlich Engelings Haar“,
zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42b „Terbergerstr., nördl. Teil“
Kreisstadt Steinfurt (Stadtteil Burgsteinfurt)

Begründung

Inhalt

1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Planungsanlass und städtebauliche Ziele	3
1.2 Aufstellungsbeschluss / Planverfahren	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Bestandssituation	5
2. Planungsvorgaben	6
2.1 Raumordnung und Landesplanung	6
2.2 Bauleitplanung	7
2.3 Fachplanung / sonstige Planvorgaben	8
3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3 Maß der baulichen Nutzung	9
3.4 Gestalterische Festsetzungen	10
3.5 Grünflächen und Baumschutz	12
3.6 Verkehrsflächen / interne Erschließung	12
4. Erschließung	12
4.1 Verkehrliche Anbindung	12
4.2 Ver- und Entsorgung	13
4.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon	13
5. Auswirkungen der Planung	13
5.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	13
5.2 Artenschutz	14
5.3 FFH-Verträglichkeit	15
5.4 Immissionsschutz	15
5.5 Klimaschutz	16
5.6 Bodenschutz	16
5.7 Denkmalschutz	17
5.8 Kampfmittel	17
6. Durchführung der Planung	17
6.1 Vertragliche Regelungen	17
6.2 Bodenordnung	17
6.3 Flächenbilanz	18

1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Im Bereich der Kleingartenanlage nordöstlich der Straße "Engelings Haar" im Stadtteil Burgsteinfurt beabsichtigt ein Investor die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilien-, Doppelhäusern und Stadtvillen. Der Investor hat die Grundstücke von den früheren Eigentümern der dort bestehenden Kleingärten erworben. Die früheren Eigentümer selbst haben bereits mit Anträgen aus den Jahren 1996 und 2008 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Entwicklung eines Wohngebietes beantragt, denen durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 42d in 2016 nachgekommen wurde.

Der Investor sieht in seinem Bebauungskonzept eine Aufteilung in acht Baugrundstücke vor, die über eine Stichstraße in Verlängerung der Straße Engelings Haar erschlossen werden sollen. Dabei ist eine 1,5-geschossige Bauweise für Gebäude mit Satteldächern und eine max. zweigeschossige Bauweise bei Stadtvillen vorgesehen.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42d im Sinne des § 1 (3) BauGB erforderlich. Ebenso ist eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Steinfurt notwendig, da das Plangebiet hier als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt wird.

Mit der Entwicklung des Baugebietes soll vor allem aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Burgsteinfurt nachgekommen werden. Diese Nachfrage kann auf absehbare Zeit nur zu einem sehr geringen Teil durch die Ausweisung von Wohngebieten in den Flächenreserven des Flächennutzungsplans entsprochen werden, u. a. aufgrund eigentumsrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Bedingungen. Aufgrund mangelnder Standortalternativen rücken bei der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen bisher unbebaute Flächen im Siedlungsbereich und auch an dessen Rändern in den Fokus. Die Stadt Steinfurt verfolgt dabei das städtebauliche Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Sinne eines Einfügens der neuen Bebauung in die Umgebung. Neben dem öffentlichen Belang der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen soll gleichzeitig auch dem Belang des Freiraumschutzes Rechnung getragen werden. Hierzu sind insbesondere die Ziele des Regionalplans Münsterland beachtet worden (siehe Kap. 3.1).

1.2 Aufstellungsbeschluss / Planverfahren

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 42d im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Auch bei einer Lage des Plangebietes

am Ortsrand ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB möglich, da die bisherige Kleingartennutzung dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann. Das Plangebiet ist im Kontext des angrenzenden Schützenplatzes, dem Baugebiet ehem. Spinnerei Rolinck und dem Übergang zur Bestandsbebauung an der Straße "Engelings Haar" als eine Fläche zur Innenentwicklung zu betrachten. Des Weiteren wird eine Größenordnung von 20.000 qm Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO 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.

Im Bebauungsplan Nr. 42d wird eine ca. 70 qm große Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 42b überplant, die bisher als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz überplant war (siehe Anlage: Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich). Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42d ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Überplanung soll ein zweckmäßiger Zuschnitt des südwestlichen Wohngrundstücks und der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden. Der (noch nicht errichtete) Spielplatz wird durch diese Festsetzung nicht wesentlich beeinträchtigt, da das entsprechende Grundstück (Flur 1, Flurstück 15, Gemarkung Burgsteinfurt) insgesamt 740 qm groß ist.

Aufgrund der Überplanung der o. g. Teilfläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 42b erhält das Planverfahren die vollständige Bezeichnung "*Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42d 'Östlich Engelings Haar', zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42b 'Terbergerstraße, nördlicher Teil'*". Gemäß § 13a (4) BauGB ist die Änderung eines Bebauungsplans ebenfalls im beschleunigten Verfahren zulässig, so dass aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs dieses Änderungsverfahren mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 42d zusammengefasst wird. Im Folgenden wird zur besseren Lesbarkeit der Begründung jedoch nur noch der Bebauungsplan Nr. 42d genannt.

Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a i. V. m. § 13 (2) BauGB erfolgt in der Zeit vom 19.05.2017 bis zum 20.05.2017 und wurde im Amtsblatt Nr. 12/2017 der Kreisstadt Steinfurt vom 11.05.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 13a i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2017. Die Behörden / Träger öffentlicher Belange haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.05.2017.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42d „Östlich Engelings Haar“ ist wie folgt umgrenzt:

Norden:

Vom nordwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 40, Flurstück 209, durch die nördliche Grenze dieses Grundstücks auf einer Länge von ca. 139 m bis zum nordöstlichen Grenzpunkt dieses Grundstücks;

Osten:

Vom letztgenannten Punkt durch die östliche Grenzen der Grundstücke Flur 40, Flurstücke 209 und 208 auf einer Länge von ca. 58 m bis zum nördlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 1, Flurstück 232, von dort auf einer Länge von ca. 8 m durch die östliche Grenze des Grundstücks Flur 1, Flurstück 232;

Süden:

Vom letztgenannten Punkt abknickend mit einer geraden Linie, die parallel zur nordwestlichen Grenze des Grundstücks Flur 1, Flurstück 232 verläuft, auf einer Länge von ca. 75 m Richtung Südosten durch dieses Grundstück bis zur westlichen Grenze dieses Grundstücks, von dort auf einer Länge von ca. 5 m durch die westliche Grenze dieses Grundstücks und in dessen Verlängerung in einer geraden Linie auf einer Länge von ca. 5 m durch das Grundstück Flur 1, Flurstück 231, bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 1, Flurstück 370. Von diesem Punkt auf einer Länge von ca. 20,50 m durch die nordwestliche Grenze des Grundstücks Flur 1, Flurstück 370;

Westen:

Vom letztgenannten Punkt rechtwinklig Richtung Nordwesten abknickend in einer geraden Linie auf einer Länge von ca. 4,80 m durch das Grundstück Flur 1, Flurstück 231, bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 1, Flurstück 259, von dort auf einer Länge von ca. 5,40 m durch die westliche Grenze dieses Flurstücks Richtung Norden. Von diesem Punkt abknickend auf einer geraden Linie, die parallel zur nordwestlichen Grenze des Grundstücks Flur 1, Flurstück 232 verläuft, auf einer Länge von ca. 5,90 m durch das Grundstück Flur 1, Flurstück 15 in Richtung Südwesten. Von diesem Punkt abknickend in einer geraden Linie, die parallel zur nördlichen Grenze des Grundstücks Flur 1, Flurstück 231 läuft, auf einer Länge von ca. 5,40 m durch das Grundstück Flur 1, Flurstück 15 in Richtung Südwesten. Von diesem Punkt abknickend in einer geraden Linie auf einer Länge von 9,80 m in Richtung Nordwesten durch das Grundstück Flur 1, Flurstück 15 bis zur südwestlichen Grenze des Grundstücks Flur 40, Flurstück 208. Von diesem Punkt auf einer Länge von ca. 30 m durch die südwestlichen Grenzen der Grundstücke Flur 40, Flurstücke 208 und 209 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 40, Flurstück 209.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Burgsteinfurt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42d umfasst eine Fläche von ca. 6840 qm und ist in der beigefügten Liegenschaftskarte dargestellt.

1.4 Bestandssituation

Der Großteil des Plangebietes wurde bisher als Kleingärten genutzt. Auf diesen Flächen waren auch mehrere abgängige Gartenlauben vorhanden, die zwischenzeitlich abgeräumt wurden. Die vorhandenen Hecken und Bäume (vier Tannen, drei Erlen, eine Linde, eine Tuja, eine Eiche, ein Apfelbaum) wurden bei dieser Räumung im Januar/Februar 2017 ebenfalls gefällt bzw. entfernt. Der südöstliche Bereich des Plangebiets, der im Bebauungsplan Nr. 42d als Verkehrsfläche festgesetzt ist, ist bisher ein unbefestigter Weg,

der zur Erschließung der Gartenparzellen dient und bis zum Ufer der Steinfurter Aa führt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist ebenfalls ein Weg mit wassergebundener Decke vorhanden, der die Gartenparzellen nordwestlich des Plangebiets erschließt.

Nördlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Kleingärten und im weiteren Verlauf Ackerflächen und der Bereich des Ev. Friedhofs Burgsteinfurt. Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Schützenplatz des Vorstädter Schützenvereins. Östlich der Steinfurter Aa liegt der Betriebsbereich der ortsansässigen Brauerei. Auf der südlichen und südwestlichen Seite grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohngebiete.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der seit 27.06.2014 wirksame Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Übergang zu Bereichen mit Freiraumfunktionen (Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und Bereiche für den Schutz der Natur) dar. Die Darstellung im Regionalplan ist nicht parzellenscharf, so dass im diesem Randbereich die Belange des Freiraums und Siedlungsbereichs bei der regionalplanerischen Bewertung abzuwägen sind.

Bezüglich der Freiraumbereiche ist der Flusslauf der Steinfurter Aa, der östlich an das Plangebiet grenzt, teilweise als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen. Die Biotopverbundfläche beginnt nordöstlich des Plangebietes und verläuft flussabwärts bis an den Rand des Siedlungsbereiches der Gemeinde Wettringen. Neben dem Flusslauf sind auch die Auenbereiche in der Biotopverbundfläche enthalten. Bei diesen Bereich für den Schutz der Natur sind die Ziele 26.1, 26.2 zum Freiraumschutz und 29.1 zu Oberflächengewässern in der textlichen Darstellung des Regionalplans Münsterland zu beachten. Demnach sind zum Schutz des Freiraums bestehende Biotopverbünde zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselemente des Biotopverbundes sind in ihrer ökologischen Funktion zu sichern. Bezüglich der Oberflächengewässer und Uferbereiche ist sicherzustellen, dass deren Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten bzw. wiederhergestellt werden muss.

Hierzu ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Biotopverbundfläche nicht beeinträchtigt und die damit verbundene Ziele des Freiraumsschutz beachtet. Durch den Abstand mit festgesetzten Baugrenzen von mindestens 10,00 m zur Böschungsoberkante der Steinfurter Aa ist eine Beeinträchtigung durch heranrückende Bebauung ausgeschlossen.

Zur Siedlungsentwicklung sind die Ziele 1.1, 3.2, 3.3 und 3.4 in der textlichen Darstellung des Regionalplans Münsterland zu beachten. Demnach ist die Siedlungsentwicklung durch die Bauleitplanung bedarfsgerecht, freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Vorrangig ist dabei eine am vorhandenen Bedarf ausgerichtete Innenentwicklung im Allgemeinen

Siedlungsbereich. Die Flächenreserven in Flächennutzungsplan sind vorrangig zu entwickeln. Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb dieser Flächenreserven ist nur zulässig, wenn der Bedarf nachvollziehbar begründet wird und die Inanspruchnahme umweltverträglich und freiraumschonend erfolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Ziele des Regionalplans Münsterland bezüglich der Siedlungsentwicklung ebenfalls beachtet. Die Entwicklung des Baugebietes ist bedarfsgerecht, da für Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Burgsteinfurt seit Jahren ein kontinuierlicher Zuzug und auch insgesamt ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist und zukünftig prognostiziert werden kann. Insofern ist auch langfristig mit einem gesteigerten Bedarf nach Wohnbauflächen zu rechnen. Diese Nachfrage kann auf absehbare Zeit nur zu einem sehr geringen Teil durch die Ausweisung von Wohngebieten in den Flächenreserven des Flächennutzungsplans entsprochen werden, u. a. aufgrund eigentumsrechtlicher, naturschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Bedingungen. Wie bereits beschrieben, ist die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 42d als umweltverträglich und freiraumschonend zu bewerten, da das Gewässer Steinfurter Aa und die entsprechende Biotopverbundfläche nicht beeinträchtigt werden.

Zur landesplanerischen Zulässigkeit des Bebauungsplans ist eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 - Regionalplanung erfolgt. In Anbetracht der Hemmnisse bei der Baulandentwicklung im Stadtteil Burgsteinfurt wurde seitens der Bezirksregierung im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 42d erklärt, dass die Planung landesplanerisch zulässig ist, wenn die Ziele des Freiraum- und Gewässerschutzes bezüglich der Steinfurter Aa beachtet werden. Die Planung ist dabei insbesondere in Bezug auf den Abstand der Bebauung zum Flusslauf mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen. Die Untere Wasserbehörde hat nach einer Ortsbegehung als Bedingung für die wasserrechtliche Zulässigkeit der Planung einen Abstand von mindestens 10,00 m von der Böschungsoberkante der Steinfurter Aa bis zur östlichen Baugrenze genannt. Als weitere Bedingung wurde die Ausweisung einer streifenförmigen Grünfläche entlang des Flusslaufes genannt. Da diese beiden Bedingungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42d berücksichtigt werden, ist eine regionalplanerischen und wasserrechtliche Zulässigkeit der Planung gegeben.

2.2 Bauleitplanung

Für das Plangebiets besteht bis auf den 70 qm großen Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42b bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingartenanlage gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 42d setzt für das Plangebiet im westlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und entlang des Ufers der Steinfurter Aa einen streifenförmiger Bereich als private Grünfläche fest.

Zur Umsetzung dieser Planung ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich. Bei der Berichtigung wird die öffentliche Grünfläche des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und private Grünfläche dargestellt (s. Anlage: Berichtigung FNP). Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet.

2.3 Fachplanungen / sonstige Vorgaben

Bezüglich des Hochwasserschutzes ist für die Uferbereiche der Steinfurter Aa ein Überschwemmungsgebiet durch die Bezirksregierung Münster festgesetzt worden. Die entsprechende Überschwemmungsgebietsverordnung Steinfurter Aa ist seit 14.01.2004 wirksam. Das Überschwemmungsgebiet stellt die hochwassergefährdeten Bereiche entlang des Flusslaufes bei einem 100-jähriges Hochwasser dar und basiert auf dem vorhandenen Geländeprofil. Gemäß § 78 (1) Nr. 1 u. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist die Ausweisung von neuen Baugebieten bzw. die Errichtung baulicher Anlagen in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42d ist an der östlichen Seite durch das Überschwemmungsgebiet Steinfurter Aa betroffen. Das Überschwemmungsgebiet ragt hier ca. vier bis fünf Meter in das Plangebiet, die betroffenen Flächen sind als private Grünflächen und Fuß- und Radweg entlang des Ufers festgesetzt. Die östliche Baugrenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes hält einen Abstand von mindestens sieben bis elf Metern zur Grenze des Überschwemmungsgebietes. Insofern bleibt beim Bebauungsplan Nr. 42d das Verbot der Ausweisung von Baugebieten innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete unberührt.

Ein Landschaftsplan besteht für das Plangebiet und angrenzende Bereiche nicht. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weitere Fachplanungen sind von der Planung des Bebauungsplans Nr. 42d nicht berührt.

3. INHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42d wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 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. Für das Allgemeine Wohngebiet werden jedoch auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9)

BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen zu vermeiden. So sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig, da diese zu Störungen und Beeinträchtigungen im Umfeld führen können. Festsetzungen zum Einzelhandel sind aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich bei der geplanten Bebauung um freistehende Wohngebäude handelt, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren 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.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 42d festgesetzten Nutzungsmaße orientieren sich an der Bebauung im Umfeld der Planung und hierbei insbesondere an den Festsetzungen des südlich anschließenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 42b. 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).
- Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden im Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 2 maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Durch die Festsetzungen der Höhen der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass bei den Gebäuden mit Satteldach das zweite Geschoss unter dem ausgebauten Dach zu errichten ist, während für die Stadtvillen mit einem deutlich flacher geneigten Dach auch zwei voll ausgebaute Geschosse zulässig sind

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.

Für die Sockelhöhe von Gebäuden (Höhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) werden gem. § 18 BauNVO maximale Höhen festgesetzt, die sich auf Höhen über Normalnull (üNN) beziehen und damit eindeutig sind. Im WA1-Gebiet ist eine Sockelhöhe von max. 57,00 m üNN, im WA2-Gebiet eine Sockelhöhe von max. 56,50 m üNN und im WA3-Gebiet eine Sockelhöhe von max. 57,00 m üNN zulässig.

Die Firsthöhe von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten 10,00 m nicht überschreiten.

Die zulässige Traufhöhe bemisst sich von der Höhe Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Die Traufhöhe wird im WA1-Gebiet und im WA2-Gebiet auf 3,00 m bis 4,00 m begrenzt. Im WA3-Gebiet wird die Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach auf 3,00 m bis 4,00 m und bei Gebäuden mit Zeltdach auf 5,50 m bis 6,50 m begrenzt.

Anzahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet wird aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten bei freistehenden Einzelhäusern bzw. eine Wohneinheit bei Doppelhaushälften begrenzt. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird gewährleistet, dass keine unzumutbare verkehrliche Belastung der Umgebung durch die Planung entsteht.

3.4 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 Bezug auf Maßstab und Kubatur in das Umfeld einfügt.

Dachform und -neigung

Im WA1- und WA2- Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Im WA3-Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW

Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.

Im WA1-, WA2- und WA3-Gebiet sind ausschließlich bei Gebäuden mit Satteldach Dachausbauten (Gauben) zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Einfriedung und Begrünung

Vorgärten dürfen gemäß § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Bei Grundstücken, deren Gärten zu einer öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche ausgerichtet sind, sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind nur auf der Gartenseite der Hecken zulässig. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

An Nachbargrenzen sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind nur auf der Gartenseite der Hecken zulässig. Ausnahmsweise sind an Nachbargrenzen Einfriedungen aus Holz oder Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Vorgärten dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu den Garagen erforderlich ist. Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß § 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.

3.5 Grünflächen und Baumschutz

Im Bereich der östlichen Wohngrundstücke ist auf der Ostseite in Richtung Ufer der Steinfurter Aa eine private Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene, naturnahe Gestaltung dieses Bereichs erhalten bleiben. Eine Versiegelung oder eine Bebauung mit Nebenanlagen ist hier nicht zulässig.

Die erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird geregelt, dass die im Plangebiet vorhandenen, zu erhaltenden Bäume bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

3.6 Verkehrsflächen / interne Erschließung

Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichstraße in Verlängerung der Straße "Engelings Haar" festgesetzt. An diese Stichstraße schließt eine öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg an, um den Zugang zum geplanten Fuß- und Radweg entlang der Steinfurter Aa dauerhaft zu sichern.

Die Wohngrundstücke werden durch kurze private Stichwege erschlossen, die im Bebauungsplan als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden sollen. Zur Erschließung des Plangebietes sind zudem zwei Wendeanlagen vorgesehen. Am Ende der verlängerten Straße "Engelings Haar" ist ein kleinerer Wendehammer für Pkw vorgesehen. Eine größere Wendeanlage, die auch für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist, ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen an dieser Stelle nicht sinnvoll. Stattdessen ist solch eine Anlage mit einem Radius vom 8,00 m westlich des Schützenplatzes am Knick der Straße Engelings Haar vorgesehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42b ist bereits eine ähnlich große Wendeanlage festgesetzt, allerdings in Höhe des Abzweigs Kardierstraße ca. 20,00 m westlich der jetzt geplanten Lage. Diese Wendeanlage ist noch nicht hergestellt worden und kann zukünftig entfallen.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist durch die Straße "Engelings Haar" in Richtung Westen erschlossen. Der Zugang zum überörtlichen Verkehr ist von dort zur Ochtruper Straße (L510) gewährleistet.

Ca. 250 m westlich des Plangebiets befindet sich an der Ochtruper Straße die Bushaltestelle „Ev. Friedhof“. Der Bahnhof Burgsteinfurt befindet sich südwestlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1.300 m. Der Zugang zum ÖPNV ist somit gegeben.

4.2 Entwässerung

Generell ist für die Ver- und Entsorgung im Plangebiet festzustellen, dass ein Ausbau der Leitungsinfrastruktur zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke notwendig ist. Dabei ist eine Entwässerung im Trennsystem vorzusehen und für die Niederschlagsentwässerung auf den Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung größerer Wassermengen vorzusehen. Aufgrund der bestehenden Boden- bzw. Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. § 44 Landeswassergesetz NRW ist zu beachten

Die Schmutzwasserbeseitigung der Grundstücke kann über Anschlüsse an den Hauptsammler erfolgen, der durch das Plangebiet verläuft.

Das anfallende Niederschlagswasser kann über einen zu errichtenden Kanal in Richtung Nordosten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Steinfurter Aa zugeführt werden. Für diese Einleitung ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzuholen..

4.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Steinfurt sichergestellt werden. Der Anschlusspunkt an das Trinkwassernetz befindet sich in der Straße Engelings Haar als Anschluss des Gebäudes des Schützenvereins. 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 kann von der Westnetz GmbH oder ggf. einem anderen Stromanbieter sichergestellt werden.

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

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Steinfurt durch Anschluss an das Leitungsnetz erfolgen. Im Eckbereich der Kardierstraße mit dem Engelings Haar ist eine Anschlusspunkt an das Gasnetz gegeben.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Beim Bebauungsplan Nr. 42d handelt es sich um eine Fläche, die im beschleunigten Verfahren als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt wird. 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.

5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Dazu sind in § 44 BNatSchG so genannte Zugriffsverbote definiert, wonach eine Tötung oder Beschädigung von geschützten Individuen, eine erhebliche Störung der lokalen Population, eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine Beschädigung bzw. Zerstörung von geschützten Pflanzen verboten ist. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42d eine Artenschutzprüfung Stufe I und Stufe II durchgeführt worden.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I bezüglich der planungsrelevanten Vögel bleibt festzuhalten, dass im Plangebiet Bruten von Steinkauz, Gartenrotschwanz und Feldsperling nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, da im Plangebiet entsprechende Quartierstrukturen und weiter geeignete Habitatbestandteile (Hecken, Gebüsche) vorhanden sind. Für die Nachtigall ist im Nahbereich zur Steinfurter Aa mit erhöhten Störungen zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen im Plangebiet ist nicht erkennbar, da die Kleingärten im Hochwinter Januar/Februar 2017 geräumt wurden.

Vor diesem Hintergrund können artenschutzrelevante Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ohne entsprechende Maßnahmen wäre der Bebauungsplan Nr. 42d aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. In der Artenschutzprüfung Stufe II wurden daher Maßnahmen entwickelt, die eine artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Bebauungsplans sicherstellen. Aus zeitlichen Gründen wurde bei der Artenschutzprüfung Stufe II keine Kartierung der relevanten Vogelarten durchgeführt, sondern im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die o.g. planungsrelevanten Vogelarten als im Plangebiet vorhanden angenommen. Darauf aufbauend sind Vermeidungsmaßnahmen, und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt worden, um artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden.

Als Ersatzmaßnahmen für die entfallenden Brutplätze der o.g. betroffenen Vogelarten werden für diese entsprechende Nisthilfen im Plangebiet und im direkten Umfeld erforderlich. Als Ersatz für den Lebensraumverlust sind für diese Arten 3.000 qm als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche notwendig. Hierbei ist die Pflanzung von 21 Obstgehölzen und die Anbringung von Nisthilfen im Randbereich einer landwirtschaftlichen Fläche ca. 500 m nördlich des Plangebiets vorgesehen (siehe Anlage: Artenschutzprüfung).

Die Artenschutzprüfung Stufe I + II wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, entsprechende Anpassungen sind im Bericht bzw. der Maßnahmenplanung bereits berücksichtigt. Detaillierte Ausführungen sind der Artenschutzprüfung zu entnehmen (siehe Anlage).

5.3 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 dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42d und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1.000 m (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch den Bebauungsplan Nr. 42d ausgegangen.

5.4 Immissionsschutz

Eine Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm ist nicht zu berücksichtigen, da das Plangebiet in ca. 200 m Abstand zur L 580 / Ochtruper Straße liegt, von der signifikante Schallemissionen ausgehen. Die umliegenden Wohnstraßen im Umfeld des Plangebiet sind in punkto Verkehrslärm zu vernachlässigen.

Eine Belastung des Plangebietes durch Gewerbelärm ist ebenfalls nicht zu erwarten, da der Betriebsbereich der östlich liegenden Brauerei mit seinen Haupt-Emissionsorten in ca. 200 m Entfernung liegt. Des Weiteren sind zum Schutz des Wohngebietes ehem. Spinnerei Rolinck bereits Lärmschutzwände an diesen Betriebsbereichs errichtet worden, so dass die Schallausbreitung in Richtung des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 42d nicht zu erwarten ist.

Eine Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Hofstellen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die ca. 300 m nördlich des Plangebiets liegende Hofstelle Laugemann wurde als landwirtschaftlicher Betrieb aufgegeben, weiteren Hofstellen im Umfeld sind nicht vorhanden.

Von der ca. 150 m nördlich des Plangebiets liegenden Pumpstation des Hauptsammlers gehen ebenfalls keine Geruchsbelastungen aus, da es sich um eine eingehauste Anlage ohne nennenswerte Geruchsemissionen handelt.

Das Misch- und Ausgleichsbecken der Brauerei, das ca. 100 m südöstlich des Plangebietes liegt, wurde bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42b in Bezug auf die anfallenden Geruchsimmissionen gutachterlich untersucht. Durch die gutachterlich empfohlene Minderungsmaßnahme, einer Abdeckung des Misch- und Ausgleichbeckens, konnte eine Geruchsstundenhäufigkeit von 2-3 % der Jahresstunden im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 42d ermittelt werden. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) wird hier also deutlich unterschritten. Aufgrund der Hauptwindrichtung und den ergriffenen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung des Misch- und Ausgleichbeckens ist dabei nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 42d durch Gerüche des Misch- und Ausgleichbeckens auszugehen.

5.5 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42d 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 Errichtung der vorgesehenen Wohngebäude erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

5.6 Bodenschutz

Ein Altlastenverdacht besteht für den Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42d 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.

Wie bereits beschrieben handelt es sich beim Bebauungsplan Nr. 42d im Wesentlichen um die Nutzung einer bisher teilweise unversiegelten Fläche am Rand des Siedlungsbereiches. Durch die vergleichsweise geringe Größe des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 5.200 qm und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird die Versiegelung der Fläche auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42d ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden in 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.

5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Somit ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42d eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

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.

5.8 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42d 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.

6. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.1 Vertragliche Regelungen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 42d wird zwischen dem Investor und der Stadt Steinfurt ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. In diesem Vertrag werden im Wesentlichen Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Übertragung der Verkehrsflächen auf die Stadt Steinfurt und zu sonstigen Erschließungsmaßnahmen getroffen. Der städtebauliche Vertrag wird geschlossen, bevor

der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 42d durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt gefasst wird.

6.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 42d sind keine bodenordnerischen Maßnahmen gemäß BauGB wie z. B. eine Umlegung erforderlich. Der Investor hat die Grundstücke der ehem. Kleingärten (Flur 1, Flurstück 208 u. 209, Gemarkung Burgsteinfurt) bereits erworben. Des Weiteren ist ein Kauf einer 71 qm großen Teilfläche des Grundstück Flur 1, Flurstück 15, Gemarkung Burgsteinfurt vereinbart worden, die im Eigentum der Stadt Steinfurt steht. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Investor an die Stadt Steinfurt zu übertragen.

6.3 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4, GFZ 0,8)	ca. 5.180 qm
- davon nicht überbaubare Fläche Leitungsrecht Kanal	ca. 770 qm
- davon private Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	ca. 210 qm
Verkehrsflächen (gesamt)	ca. 780 qm
- davon Straßenverkehrsflächen	ca. 630 qm
- davon Fuß- und Radwege	ca. 150 qm
Grünflächen (gesamt)	ca. 880 qm
- davon private Grünflächen	ca. 580 qm
- davon öffentliche Grünflächen	ca. 300 qm
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 6840 qm

aufgestellt:

Steinfurt, 18.05.2017

Az.: III/ 61-26-09/BF42d/MS

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Scheil

Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung Stadtteil Burgsteinfurt

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet

Übersichtsplan

Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Artenschutzprüfung Stufe I + II