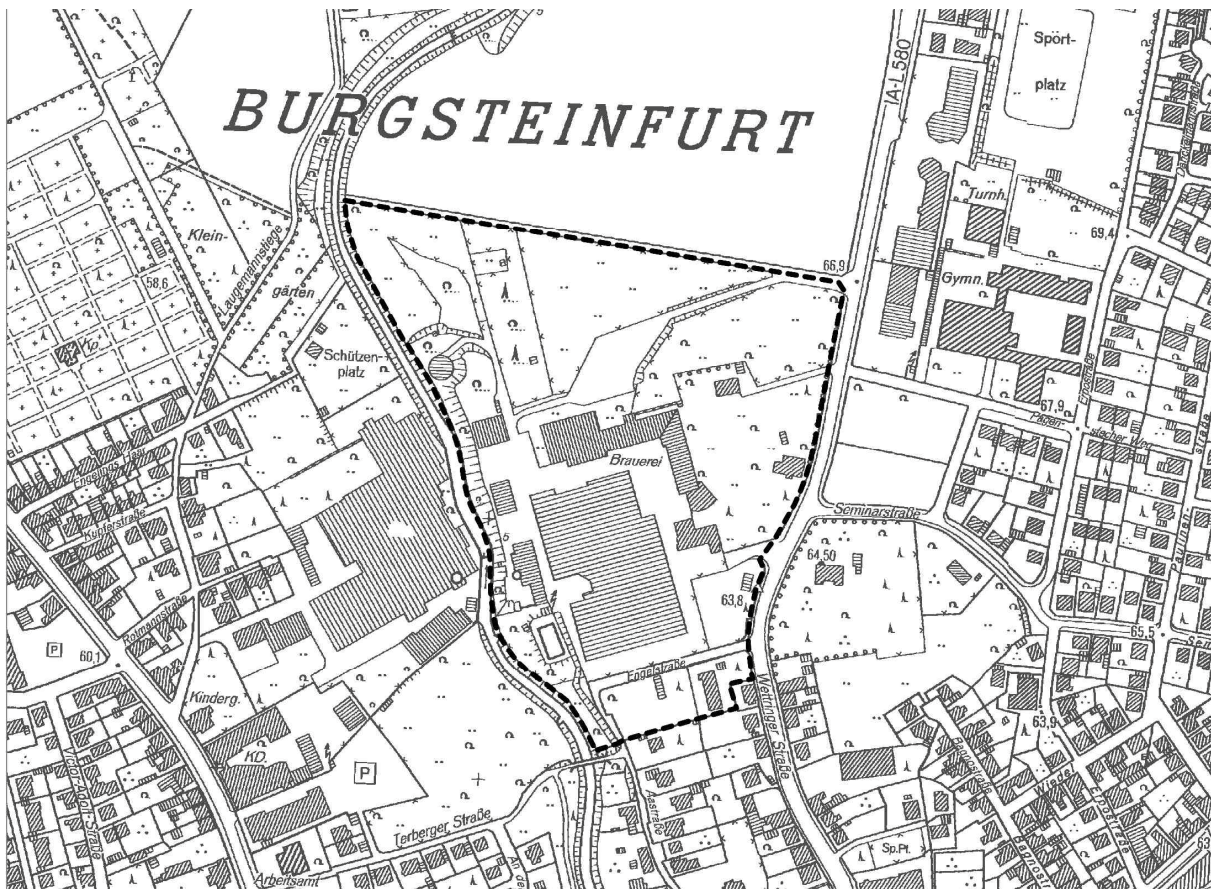


Bebauungsplan Nr. 46 „Niedermühle“ – 5. Änderung
Kreisstadt Steinfurt (Stadtteil Burgsteinfurt)
Begründung



Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) u. 4 (2) BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 46 „Niedermühle“ – 5. Änderung Kreisstadt Steinfurt (Stadtteil Burgsteinfurt) **Begründung**

Inhalt

1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Planungsanlass und städtebauliche Ziele	3
1.2 Planverfahren	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Bestandssituation	4
2. Planungsvorgaben	4
2.1 Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Bauleitplanung	5
2.3 Fachplanung / sonstige Planvorgaben	5
3. Inhalte und Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans	6
3.1 GE 1-Gebiet: Änderung des Baugebietstypus, Erweiterung des Baufeldes für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Sicherung der privaten Parkanlage	6
3.2 GE 2-Gebiet: Überplanung der öffentlichen Verkehrsfläche und des Mischgebiets	7
3.3 GI 2-Gebiet: Erweiterung der Baufläche	7
3.4 GI 1- und GI 2 Gebiete: Änderung der Gliederung der Industriegebiete, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4. Erschließung	9
4.1 Verkehrliche Anbindung	9
4.2 Entwässerung	10
4.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon	10
5. Auswirkungen der Planung	10
5.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	10
5.2 Artenschutz	11
5.3 FFH-Verträglichkeit	12
5.4 Immissionsschutz	13
5.5 Klimaschutz	13
5.6 Bodenschutz	14
5.7 Schutzgut Fläche, Standortalternativen	14
5.8 Denkmalschutz	14
5.9 Kampfmittel	15

1. Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Die Krombacher Brauerei erwägt mittel- bis langfristig eine Umstrukturierung und Erweiterung ihres Produktionsstandortes in Burgsteinfurt. Zur langfristigen Sicherung des Betriebes sind bauliche Veränderungen und Erweiterungen der Produktionsanlagen und Lager- und Logistikflächen notwendig. Dazu sind im Wesentlichen die Ausweitung des Werksgeländes in südlicher Richtung, eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der privaten Parkanlage und eine Neugliederung des festgesetzten Industriegebietes vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 46 "Niedermühle" ist seit dem 22.02.1990 rechtskräftig und umfasst u.a. das Werksgelände und die südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Erweiterung des Produktionsstandortes zu schaffen, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 erforderlich. Mit Schreiben vom 29.10.2014 hat die Krombacher Brauerei daher eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 "Niedermühle" beantragt. Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 21.11.2015 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 gemäß § 1 (8) BauGB durchzuführen.

Die städtebauliche Zielsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 ist eine Umstrukturierung und Erweiterung des Produktionsstandortes, die hinsichtlich der Maßstäblichkeit der Bebauung und der gewerblichen Lärm- und Geruchsimmissionen verträglich für das Umfeld ist.

1.2 Planverfahren

Den Beschluss zur Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 gemäß § 1 (8) hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 21.11.2015 getroffen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10. 2018 bis zum 19.11.2018 und wurde im Amtsblatt Nr. 20/2018 der Kreisstadt Steinfurt vom 18.10. 2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10. 2018 über das Verfahren informiert und hatten Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.11. 2018.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt nach Beschluss des Rates vom 13.12. 2018 im Sommer 2020.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 umfasst die Flurstücke 72, 80, 81, 82, 201, 202, 209, 259 (Flur 2) und 386, 392, 393, 418, 419, 519, 614, 629, 630, 634 tlw. (Flur 24), Gemarkung Burgsteinfurt und ist in der beigefügten Liegenschaftskarte dargestellt (s. Anlage). Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 95.239 m².

1.4 Bestandssituation

Der nördliche Teil des Plangebiets umfasst das Werksgelände der Krombacher Brauerei. Das Werksgelände wird in mehreren Teilbereichen unterschiedlich genutzt. Im westlichen Bereich befinden sich die Produktionsanlagen und -gebäude sowie Lager- und Bewegungsflächen. Auf der Ostseite entlang der Wettringer Straße schließt sich eine Parkanlage mit zwei freistehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden an. Im nördlichen Teil des Werksgeländes befinden sich größere Außenlagerflächen und unversiegelte Grünflächen. Daran schließen eine Obst- und Mähwiese im Auenbereich der Steinfurter Aa und Buchenwald und Mischwaldbestände im nordwestlichen Teil des Werksgeländes an.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Stellplatzanlage für die Mitarbeiter der Brauerei. Daneben liegt das Grundstück eines Mehrfamilienhauses einschließlich Gartenbereich und Garagenanlage. Am gesamten westlichen Rand des Plangebietes fällt das Gelände zur Steinfurter Aa hin ab und ist mit Ufergehölz bewachsen.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der seit 27.06.2014 wirksame Regionalplan Münsterland stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar, der im südlichen Teil des Plangebietes in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) übergeht. Eine klare Abgrenzung zwischen GIB und ASB, z.B. durch eine naturräumliche Barriere oder eine Straße mit Trennungsfunktion ist im Regionalplan nicht dargestellt. Insofern kann hierbei die sog. "Parzellenunschärfe" des Regionalplans, dessen zeichnerischer Teil Darstellungen im Maßstab 1:50000 enthält, angewendet werden. Die siedlungsräumlichen Festlegungen der Regionalpläne sind bereichsscharf, jedoch nicht parzellenscharf, also bezogen auf Grundstücksgrenzen auszulegen. Der Interpretationsspielraum kann dabei bis rund 100 m (= 2 mm im Maßstab 1:50.000) betragen.

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 wird ein Gewerbegebiet im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt, in dem im Regionalplan der Übergang zwischen GIB und ASB dargestellt ist. Dieser ca. 50 m breite Bereich kann aufgrund der o.g. Parzellenunschärfe des Regionalplans als GIB ausgelegt werden. Das Anpassungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB wird somit befolgt.

2.2 Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der nördliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Für den südlichen Teil des Plangebiets ab Alexander-Rolinck-Straße wird im wirksamen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da im südlichen Teil des Plangebiets in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gerecht zu werden. In der dazu vorgesehenen 77. Änderung des Flächennutzungsplans wird die gemischte Baufläche in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Die 77. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 durchgeführt.

2.3 Fachplanungen / sonstige Vorgaben

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Flusslauf der Steinfurter Aa. 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 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Steinfurter Aa ragt abhängig von der Böschungsneigung maximal ca. 5,00 m in das Plangebiet. Die betroffenen Flächen in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 als nicht überbaubare Flächen von Industriegebieten (GI) und als private Grünflächen festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet wird demnach nicht beeinträchtigt.

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

Weitere Fachplanungen sind von der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 nicht berührt.

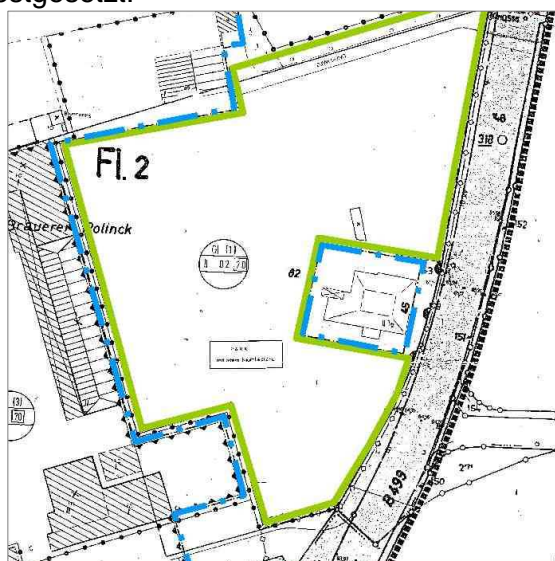
Störfallbetriebe oder andere Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz einzuordnen sind, sind im näheren bzw. weiteren Umfeld nicht vorhanden. Somit gibt es keinen Einfluss solcher Betriebe auf die Planungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46.

3. Inhalte und Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans

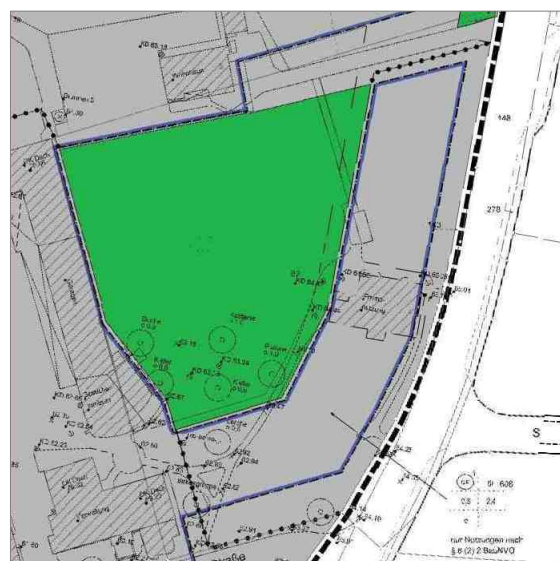
3.1 GE 1-Gebiet: Änderung des Baugebietstypus, Erweiterung des Baufeldes für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Sicherung der privaten Parkanlage

Im östlichen Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 bisher ein Industriegebiet mit Einschränkungen gemäß BauNVO 1977 festgesetzt. Demnach sind die Nutzungen gem. § 9 (2) und (3) BauNVO 1977 ausgeschlossen, ausgenommen Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude. Um diese städtebauliche Zielsetzung zu erhalten und dem geltenden Planungsrecht der BauNVO 2017 anzupassen, wird für den Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur die Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 2 (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude) zulässig sind. Es werden lediglich noch Anlagen für kulturelle Zwecke als Ausnahme zugelassen. Denkbar ist hier, dass in diesem Bereich u.U. Schulungsräume, Ausstellungsräumlichkeiten oder ggfs. ein (Brauerei-) Museum eingerichtet wird. Solche Nutzungsformen sind unter der genannten Kategorie Anlagen für kulturelle Zwecke zu fassen.

Im Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 wird im GE 1-Gebiet das Baufeld für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude um ca. 2200 qm erweitert. Bisher ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 nur der Bereich um das Gebäude Wettringer Straße Nr. 45 als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dieses Gebäude soll grundsätzlich erhalten bleiben und aufgrund seiner Bedeutung für die Firmengeschichte zukünftig freigestellt bleiben. Daher ist das Baufeld in diesem Bereich auf jeweils 5 m „unterbochen“. Die Erweiterung des Baufeldes ist straßenbegleitend entlang der Wettringer Straße zwischen Empfangsgebäude und Einfahrt zum Wohnhaus Wettringer Straße 49 geplant. Die private Parkanlage wird durch die Baufeld-Erweiterung entsprechend reduziert. Um den verbleibenden Teil der Parkanlage planungsrechtlich zu sichern, wird hier eine private Grünfläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.



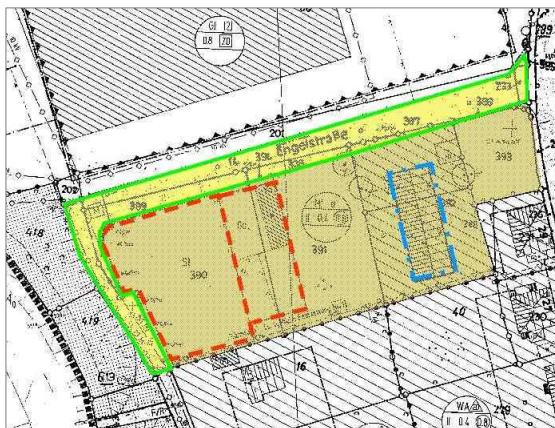
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 46



Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46
Stand: § 3 (1) BauGB

3.2 GE 2-Gebiet: Überplanung der öffentlichen Verkehrsfläche und des Mischgebiets

Im südlichen Teil des Plangebiets sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 bisher eine öffentliche Verkehrsfläche und ein Mischgebiet festgesetzt. Zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Krombacher-Brauerei wird dieser Bereich mit einem Gewerbegebiet überplant. Bei der Erweiterung der Gewerbeflächen in südlicher Richtung über die Alexander-Rolinck-Straße hinaus ist eine mögliche Errichtung einer Produktions- und Logistikhalle auf den Grundstücken des Werksstellplatzes und des Mehrfamilienhauses Alexander-Rolinck-Straße 2/4a/4b angedacht. Das Wohnhaus, das zur Zeit noch von der Brauerei an Private vermietet wird, soll dazu abgebrochen werden. Da hierbei auch die Alexander-Rolinck-Straße als öffentliche Verkehrsfläche entfällt und eingezogen werden soll, ist die Festsetzung eines Fuß- und Radweges zwischen Wettringer Straße und Aastrasse entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 24, Flurstücke 392, 393, 629 und 630 in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 vorgesehen. Hierdurch soll u. a. der Schulweg zum östlich gelegenen Gymnasium Arnoldinum gesichert werden. Die Aastrasse wird durch die vorgesehene Überplanung zur Sackgasse und kann nur noch über die südlich verlaufende Mühlenstraße erreicht werden. Im Bebauungsplanentwurf ist daher am künftigen nördlichen Ende der Aastrasse ein Wendehammer mit ausreichender Dimensionierung für Müllfahrzeuge vorgesehen.



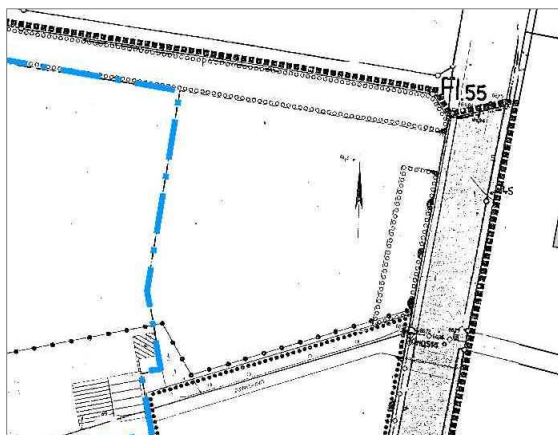
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 46



Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46
Stand: § 3 (2) BauGB

3.3 GI 2-Gebiet: Erweiterung der Baufeldes

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 bisher ein Industriegebiet festgesetzt, bei dem die Baugrenze mit einem Abstand von ca. 70 m zur Wettringer Straße verläuft. Um in diesem Bereich auch bauliche Nutzungen zu ermöglichen, wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 das Baufeld des GI 2-Gebietes um ca. 3800 m² erweitert.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 46



Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46
Stand: § 3 (2) BauGB

3.4 GI 1- und GI 2 Gebiete: Änderung der Gliederung der Industriegebiete, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 gliedert das Werksgelände in vier Industriegebiete, die Unterscheidungen im Maß der baulichen Nutzung und den zulässigen Abstandsklassen festsetzen.

Die Abstandsklassen der GI-Gebiete sind nach dem Abstandserlass 1982 und der zugehörigen Betriebsartenliste 1982 festgesetzt und schließen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VIII (GI 2-Gebiet), I – VII (GI 3-Gebiet) bzw. I-VI aus. Im GI 1-Gebiet sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 9 (3) Nr. 1 zulässig, emittierende Betriebe und Anlagen sind dort ausgeschlossen. Damit sind in allen GI-Gebieten Brauereien und Getränkeabfüllanlagen (Abstandsklasse VI, Nr. 127, Mindestabstand 300 m) bisher nur ausnahmsweise zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 kommt der aktuell gültige Abstandserlass 2007 zur Anwendung. Der Abstandserlass 2007 ordnet Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brennereien der Abstandsklasse VI (Mindestabstand 200 m) zu. Durch die Verringerung des Mindestabstands wird eine neue Gliederung der Industriegebiete möglich. Dabei werden im südlichen gelegenen GI 1-Gebiet ebenso wie im neu festgesetzten GE 2-Gebiet aufgrund der Nähe zur den umliegenden Wohngebieten die Abstandsklasse I - VII ausgeschlossen. Für das nördlich gelegene GI 2-Gebiet wird aufgrund des größeren Abstandes zur umliegenden Wohngebieten nur die Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen. Die Ansiedlung der Betriebsart Brauereien ist im gesamten Plangebiet also weiterhin nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

In den festgesetzten Industriegebieten GI¹ und GI² sind gem. § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig,
- Öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig,
- Anlagen für kulturelle Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO im Industriegebiet GI¹ unzulässig und im GI² ausnahmsweise zulässig.

Durch diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Gebietscharakter der Brauerei weitgehend erhalten, da dem Ziel der Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Produktionsstandortes Rechnung getragen wird. Die zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich als „brauereitypische“ Nutzungen zu verstehen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist sichergestellt, dass auch nur entsprechende Nutzungen entstehen können. Auch das ausnahmsweise Zulassen von Anlagen für kulturelle Zwecke im GI²-Gebiet widerspricht dem nicht. Denkbar ist, dass in diesem Bereich u.U. Schulungsräume, Ausstellungsräumlichkeiten oder ggfs. ein (Brauerei-) Museum eingerichtet wird (vgl. auch Kapitel 3.1).

Zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen festgesetzt. In der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 werden aus städtebaulichen Gründen und zur besseren Vergleichbarkeit Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse, maximale Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Bei der Festsetzung der GRZ und GFZ sind die Maximalwerte gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt worden, um eine erhöhte baulichen Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und Anlagen im Plangebiet und staffelt sich in Richtung der angrenzenden Wohngebiete ab.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist durch die östlich angrenzende Wettringer Straße (L 580) an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Alexander-Rolinck-Straße verläuft durch das Plangebiet und dient der Erschließung des Wohngebietes südlich des Plangebietes. Diese öffentliche Straße wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 überplant (siehe Kap. 3.2) und soll gem. Straßen- und Wegegesetz NRW nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 eingezogen werden, d.h. die öffentliche Widmung der Straße soll zukünftig entfallen. Als Ersatz für die wegfallende Alexander-Rolinck-Straße wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 ein Fuß- und Radweg an der südlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt.

4.2 Entwässerung

Die beim Betrieb der Brauerei anfallenden Abwässer wurden bisher über das betriebseigene Misch- und Ausgleichsbecken, das durch einen Abwasserkanal direkt mit dem Klärwerk Burgsteinfurt verbunden ist, entsorgt. Aufgrund der aufgetretenen Geruchsemissionen des Beckens in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung ist eine direkte Durchleitung der Abwässer und eine Außerbetriebnahme des Misch- und Ausgleichbeckens zwischen der Stadt Steinfurt und der Krombacher Brauerei vereinbart.

Das anfallende Niederschlagswasser wird (mit entsprechender Vorbehandlung) über das werkseigene Kanalsystem der Steinfurter Aa zugeführt. Für die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechende Erweiterungen des Kanalsystems vorzusehen.

4.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon

Die Trinkwasserversorgung wird über das Netz der Stadtwerke Steinfurt und die betriebseigenen Brunnen der Brauerei sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz oder u.U. auch der benachbarten Steinfurt Aa entnommen werden. Gegebenenfalls muss bei bestimmten Bauwerken der Löschwassernachweis über ein Brandschutzkonzept erfolgen.

Die Versorgung mit Strom kann ebenfalls von den Stadtwerken Steinfurt oder ggf. einem anderen Stromanbieter sichergestellt werden. Die Gasversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Steinfurt.

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

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 werden in einem Landschaftsökologischen Fachbeitrag beschrieben (siehe Anlage). In dem Beitrag werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild gem. § 1 (7) a. BauGB beschrieben und bewertet.

Bei der Erstellung des Landschaftsökologischen Fachbeitrages wurde des Weiteren die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a (3) BauGB durchgeführt. Die Bewertung des ökologischen Bestandes wurde dabei auf Grundlage des LANUV-Verfahrens "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" durchgeführt. Der Bestandwert beziffert sich laut der Berechnung auf 158.524 Wertpunkte, dem ein Flächenwert nach Realisierung des Vorhabens von 96.458 Wertpunkten

gegenübersteht. Daraus ergibt sich zunächst ein Kompensationsdefizit von 62.066 Wertpunkten. Hinzu kommt noch ein Ausgleich, der nach § 2 (2) Bundesbodenschutzgesetz für den geplanten Eingriff in den dortigen Plaggenesch als schutzwürdigen Böden zu berücksichtigen ist. Der Landschaftsökologische Fachbeitrag ermittelt hier zusätzliche einen Flächenwert von 8.586 Punkten (s. S. 32/33). Ebenso ist noch ein Ersatz für eine Ausgleichsfläche zu bedenken. So wurde auf dem Gelände der Brauerei bereits ein ökologischer Ausgleich für ein innerstädtisches Bauvorhaben, den sog. Houthschen Garten, angedacht. Hier sind nochmals 5.784 Punkte auszugleichen, so dass sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 76.438 Wertpunkten ergibt.

Der erforderliche Ausgleich wird auf einem Grundstück vollzogen, das sich im Eigentum der Brauerei befindet. Dabei handelt es sich um das Grundstück Flur 74, Flurstück 79 in der Gemarkung Emsdetten. Das Grundstück ist 24.600 qm groß und liegt am westlichen Rand des Naturschutzgebietes „Emsdettener Venn“ an der Stadtgrenze zu Steinfurt. Vorgesehen ist, auf dem bisherigen Maisacker in Extensiv-Grünland umzuwandeln sowie eine Blänke, Staudensäume und Hecken anzulegen. Die Wertigkeit dieser Maßnahmen wird auf 78.182 Punkte bilanziert. Damit wird das ermittelte Defizit von 76.438 Punkten mehr als ausgeglichen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend abgesichert werden. Dazu wird u.a. ein städtebaulicher Vertrag mit der Brauerei, die auch Eigentümerin, der Ausgleichsflächen ist, vor Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 geschlossen werden.

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 ein Artenschutzbeitrag erstellt worden. Dieser besteht aus der Stufe 1 (Vorprüfung) und der Stufe 2.

Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) ist festzustellen, dass eine Reihe von Fledermäusen (u.a. Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sowie ggf. weitere Arten) und von planungsrelevanten Vogelarten, zu denen vor allem Baumpieper, Eisvogel, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Mehlschwalbe, Nachtigall, Sperber, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule und Wanderfalke) potenziell Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie ggf. essenziell notwendige Nahrungshabitate im Bereich der überplanten Flächen besitzen könnten. Darüber hinaus ist eine Betroffenheit zwar nicht planungsrelevanter, aber europäisch geschützter Vogelarten zu erwarten. Beide Sachverhalte könnten zu einer Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 S. 1 - 3 BNatSchG führen. Zusammenfassend ist im Rahmen der überschlägigen Betroffenheitsanalyse festzustellen,

dass artenschutzrechtliche Konflikte bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46 nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

Vor diesem Hintergrund wird eine Artenschutzprüfung Stufe 2 einer örtlichen Untersuchung der u.U. betroffenen Fledermäuse und Vogelarten durchgeführt. Diese Kartierung erfolgt auf Basis einer Art-für-Art-Betrachtung und der nachfolgenden Ermittlung spezifischer artbezogener Maßnahmen zur Konfliktminderung und zum vorgezogenen Ausgleich sowie mit Hilfe eines ggf. erforderlichen Risikomanagements unter Berücksichtigung des LANUV-Leitfadens zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe 2 wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit grundsätzlich nur für die Zwergfledermaus besteht. Insgesamt kann für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 eine Tötung von Fledermäusen und der vorkommenden europäischen Vogelarten durch Vermeidungsmaßnahmen wirkungsvoll verhindert werden, wenn eine entsprechende Bauzeitenbeschränkung in Verbindung mit einer Ökologischen Baubegleitung vorgenommen wird. Sofern Quartiere der Zwergfledermaus in Anspruch genommen werden, ist eine entsprechende Anzahl von Flachkästen im Umfeld an geeigneten Fassaden zu installieren. Ein Risikomanagement und ein Monitoring werden nicht erforderlich, da die Annahme der Fledermausflachkästen zahlreich belegt ist und eine entsprechend hohe Eignung besteht.

Durch die Umsetzung der o.g. Maßnahmen für die Zwergfledermaus kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit von einem Erhalt ihres Vorkommens auf dem Betriebsgelände der Rolinck-Brauerei ausgegangen werden, so dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und damit keine erheblichen Auswirkungen oder populationsrelevanten Beeinträchtigungen für diese Art zu erwarten sind. Artenschutzrechtliche Konflikte werden sofern die Maßnahmen umgesetzt werden nicht prognostiziert. Demzufolge werden auch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) S. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst.

Genauer zu dieser Thematik ist dem als Anlage beigefügten Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

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 der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 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 die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 46 ausgegangen.

5.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 hinsichtlich des gewerblichen Lärms auf die angrenzenden Nutzungen zu ermitteln, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 grundsätzlich aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen steht, da die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. DIN 18005 bis auf eine Ausnahme eingehalten werden. Diese Ausnahme bezieht sich auf das bestandsgeschützte Mehrfamilienhauses Alexander-Rolinck-Str. 2/4. Hier wurde an einem Immissionsort ein erhöhter Mittelungspegel zur Nachtzeit berechnet. Das genannte Mehrfamilienhaus soll jedoch im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen der angrenzenden Brauerei abgerissen werden.

In die Schalltechnische Untersuchung wurde jedoch noch keine konkrete Planung für eine Neubebauung des dort angrenzenden Gewerbegebietes einbezogen. Es ist aber festzustellen, dass mittlerweile bereits eine weitere Halle auf dem benachbarten, bisherigen Parkplatz errichtet wurde. Eine solche Neubebauung hat auch eine emissionsmindernde Wirkung. Dies hat sich im Zuge des Genehmigungsverfahrens für die Halle gezeigt.

Geruchsimmissionen

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 hinsichtlich der Geruchsimmissionen auf die angrenzenden Nutzungen zu ermitteln, wurde eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt (s. Anlage). Die Untersuchung hat ergeben, dass selbst bei einer Verdopplung der Emissionszeiten die nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) einzuhaltenden Geruchsstundenhäufigkeiten in den angrenzenden Wohngebieten weiterhin eingehalten werden.

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt, da auf vorhandene Betriebsflächen zurückgegriffen wird,

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

Das Plangebiet ist als Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsfläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt ausgewiesen. Dabei handelt es sich gemäß Geodatenatlas des Kreises Steinfurt um einen Altstandort mit der Nummer 21-62. Dabei handelt es sich um eine kleine, verbliebene Restkontamination im Bereich des Besucherzentrums bzw. der dortigen Garagen. Sie ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Sofern dort Eingriffe im Bodenbereich geplant sind, sind diese unter gutachterlicher Begleitung zu beseitigen.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle gibt es noch geringe Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Eine Kennzeichnung ist hier nicht erforderlich. Weitere Erkenntnisse zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 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. Der durch die Planung entstehende Verlust des im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Bodens wird durch eine additive Kompensation bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

5.7 Schutzgut Fläche, Standortalternativen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 nimmt keine Flächen für eine zukünftige Bebauung in Anspruch, die bisher noch nicht von einem Bebauungsplan überplant ist. D.h., dass keine weiteren Flächen im Außenbereich überplant werden. Es handelt sich lediglich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, um die Umstrukturierungs- und Erweiterungsabsichten der Brauerei zu ermöglichen. Somit wird das Schutzgut Fläche nicht negativ durch die vorliegende Bebauungsplanänderung beeinflusst.

Alternativen oder andere Standorte für die bestehende Planung gibt es nicht. Zum einen kann durch die Erweiterung am Standort zum Teil auf bestehende Nutzungen zurückgegriffen werden, so dass bei einer Erweiterung weniger Fläche benötigt wird. Zudem ist die räumliche Nähe aufgrund von Produktionsabläufen geboten.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass es sich um bestehende Betriebsflächen der Brauerei handelt. Diese sind auch schon entsprechend bauplanungsrechtlich überplant, wobei die gegebenen Bebauungsmöglichkeiten nun sinnvoll erweitert werden.

5.8 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 der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 eine Beeinträchtigung

von Baudenkmälern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 46 wurde die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes Wettringer Straße 45 und des umgebenden Gartens überprüft. Eine hinreichende Denkmaleigenschaft wurde jedoch nicht festgestellt, so dass keine Unterschutzstellung vorgesehen ist.

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.

5.9 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 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.

aufgestellt:

Steinfurt, 18.10.2018

Geändert am 06.07.2020

Az.: III/ 61-26-09/BF46Ae05/MS

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Stefan Albers
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet
Übersichtsplan
Umweltbericht
Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich
Landschaftsökologischer Fachbeitrag
Artenschutzvorprüfung
Schalltechnische Untersuchung
Geruchsimmissionsprognose
Baugrundgutachten
Abstandsliste 2007