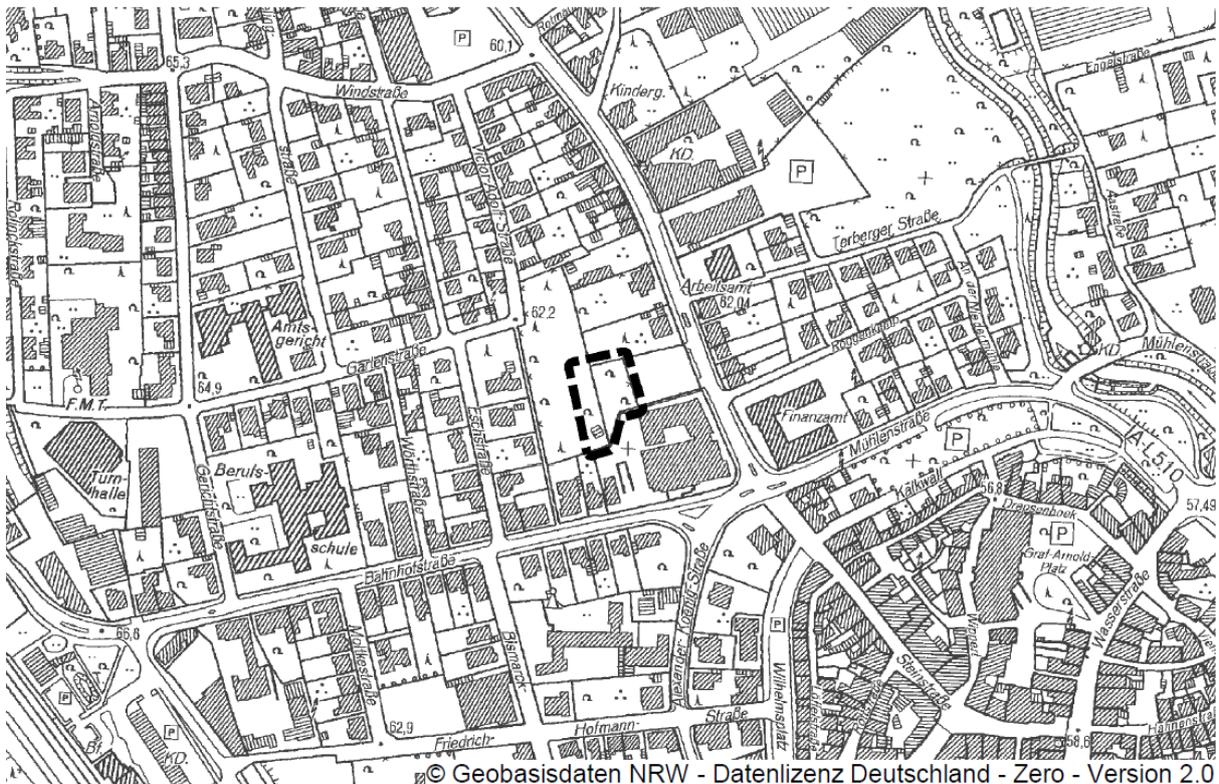


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 47 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung

Begründung



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



Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	2
3.1. Regional- und Landesplanung	2
3.2. Flächennutzungsplan.....	2
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	3
5. Planfestsetzungen	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5.4. Gestaltung	5
5.5. Begrünung.....	5
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Ver- und Entsorgung	6
8. Flächenbilanz	6
9. Auswirkungen der Planung	7
9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft.....	7
9.2. FFH-Verträglichkeit.....	7
9.3. Artenschutz.....	8
9.4. Immissionsschutz	8
9.5. Klimaschutz	9
9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	9
9.7. Denkmalschutz	10
9.8. Bodenordnung	10
9.9. Kampfmittel.....	10
10. Verfahren	11

1. Planungsanlass

Die Eigentümer des Flurstücks 757, Flur 23, Gemarkung Burgsteinfurt beabsichtigen das Grundstück mit der Lagebezeichnung Ochtruper Straße 15a / 15b mit zwei Einfamilienhäusern zu bebauen. Das Grundstück liegt innerhalb der seit dem 28.09.2017 rechtsverbindlichen 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ und wird dort als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch den auf dem Grundstück zu erhaltenden Baumbestand und die Kronentraufbereiche bestimmt. Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Baubetriebshof (Baumkontrolle) im Oktober 2022 erfolgte die einfache Inaugenscheinnahme des im Bebauungsplan zur Erhaltung festgelegten Baumbestandes. Dabei wurde festgestellt, dass einige Bäume abgängig, nicht mehr verkehrssicher und gleichwertig zu ersetzen sind.

Da die zwei geplanten Einzelhäuser hinsichtlich der Baugrenzen, der Traufhöhe sowie der Dachneigung vom geltenden Planungsrecht abweichen, beantragten die Eigentümer mit Schreiben vom 12.05.2023 die Änderung des Bebauungsplanes. Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Flächen für Nebenanlagen sollen vorhabenbezogen angepasst werden. Ebenso soll die Traufhöhe um 0,40 m auf 4,50 m angehoben werden. Schließlich soll die Dachneigungsspanne um 5° reduziert werden, sodass Dachneigungen mit 35° ermöglicht werden. Im Gegenzug wird die maximale Firsthöhe um 0,50 m auf 9,50 m gesenkt.

Für die Genehmigungsfähigkeit und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung zur städtebaulich gewünschten Innenentwicklung zu Wohnzwecken nicht berührt.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat demnach in seiner Sitzung am 15.06.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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 Nr. 47 und seiner 2. Änderung und Ergänzung überlagert und damit rechtsunwirksam.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ liegt im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt im rückwärtigen Bereich zwischen Ochtruper Straße im Osten, Bahnhofstraße im Süden und Victor-Adolf-Straße im Westen. Er ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 23, das Flurstück 757 zu einer Größe von rund 1.830 qm.

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 280 m Luftlinie westlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Überflutungen bis zu ca. 0,20 m auf. Im Zuge von Grundstückerschließungen können Geländeangleichungen vorgenommen werden, sodass den Überflutungen und etwaigen Sach- und Personenschäden vorgebeugt werden kann. Besondere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind daher auf Ebene des Bebauungsplanes entbehrlich und Schutzmaßnahmen im Zuge einer konkreten Grundstückerschließung 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 der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planungsabsichten („Allgemeine Wohngebiete“) 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 Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eines der letzten noch unbebauten Grundstücke im Baugebiet „Rotmanns Gärten“, einer ehemaligen privaten innerstädtischen Freifläche, die bis zur Realisierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ (2. Änderung und Ergänzung) mit sieben Einzelhäusern und jeweils zwei Wohneinheiten an der Victor-Adolf-Straße als parkähnlicher Garten genutzt wurde. Er ist im südlichen Bereich mit fünf älteren Bäumen bestanden und zu Nachbargrundstücken durch private Einfriedungen abgegrenzt. Die übrige Grünfläche ist freigestellt und gemäht.

Das nähere nördliche und westliche Umfeld im Bereich Victor-Adolf-Straße / Eschstraße wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend vorrangig wohnbaulich genutzt. Östlich an der Ochtruper Straße sowie südlich an der Bahnhofstraße sowie im historischen Stadtkern von Burgsteinfurt befinden sich neben öffentlichen und gewerblichen Einrichtungen auch einzelne Wohnhäuser, sodass diese zentrumsnahen Bereiche gemischt genutzt werden.

5. Planfestsetzungen

5.1. 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 Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches analog zum Bestand die Bezeichnung WA 2 erhält. 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 gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, 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) Allgemeinen 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 demnach gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

5.2. 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 unterschreiten die Orien-

tierungswerte gemäß § 17 BauNVO und sind angelehnt an die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Damit wird eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung auf dem rückwärtig gelegenen Grundstück ermöglicht, die sich in die nähere bebaute Umgebung einfügt und starke Höhenschwankungen vermeidet.

Für das klassische Einfamilienhaus mit dem zweiten Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss beträgt die GRZ 0,3 sowie die GFZ 0,6. Die (maximale) Höhe baulicher Anlagen wird gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO für die Gebäudeteile Sockel, Traufe und First differenziert festgesetzt. Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) beträgt maximal 63,00 Meter über Normalhöhennull (NHN). 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 als Mindest- und Höchstmaß 3,30 - 4,50 m und wird im Vergleich zum Bestand um 0,40 m angehoben. Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt 9,50 m und wird um 0,50 m reduziert.

5.3. 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 des ortstypischen und offenen Siedlungsbildes außerhalb des historischen Stadtkernes von Burgsteinfurt mit vorrangig Einzel- und Doppelhäusern wird im Allgemeinen Wohngebiet 2 die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine Beschränkung der Hausformen erfolgt anlog zum Ursprungsplan, sodass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch zwei Baufenster im nördlichen Grundstücksbereich bestimmt. Im Vergleich zum Ursprungsplan wird ein großes Baufenster, welches im Wesentlichen durch den zu erhaltenden Baumbestand gebildet wurde, aufgelöst und die Bebauung mit zwei freistehenden Einzelhäusern ermöglicht.

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.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche oder in den gesondert dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss für einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück zur Erschließungsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist zur Freihaltung der großzügigen Privatgärten mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW und in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4. 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 die Eigenart der näheren Umgebung 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 Satteldächer zulässig. Zusätzlich werden für eine Bungalowbebauung Walmdächer zugelassen. Dächer sind mit einer Dachneigung von 35°- 48° auszuführen. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zum Ausbau des Dachgeschosses zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von Verkehrsraum und privaten Vorgartenflächen. Aufgrund der vorgesehenen Erschließung über das Grundstück Ochtruper Straße 13 sind die ansonsten in der Kreisstadt Steinfurt üblichen Festsetzungen zur Vorgartengestaltung entbehrlich.

5.5. Begrünung

Im Bebauungsplan ist im südlichen Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB die Erhaltung von insgesamt fünf Einzelbäumen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Altbaumbestand aus der ursprünglichen parkähnlichen Gartenanlage vor Realisierung des Wohngebietes „Rotmanns Gärten“. Der Baumbestand ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Als Ausgleich für fünf im Vorfeld Bauleitplanung abgängige, nicht mehr verkehrssichere und nicht mehr zu haltende Bäume sind im Plangebiet zur Ergänzung des Altbaumbestandes im südlichen Planbereich sowie zur Alleegestaltung und zur Begrünung des nördlichen Grundstücksbereiches, welcher vorwiegend der Erschließung dient, gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB insgesamt 11 Neuanpflanzungen standortgerechter und klimaresilienter Laubbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm 3xv., StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinsichtlich der Neupflanzungen sollen insbesondere stadtklimaverträgliche Baumarten ausgewählt werden. Hierzu gehören zum Beispiel Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Kaiserlinde (*Tilia x europaea 'Pallida'*).

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist mittels einem 3,50 m breiten Wegerecht über das östlich gelegene Grundstück Ochtruper Straße 13 über die Ochtruper Straße / Landesstraße L 510 gewährleistet. Es besteht somit eine kurzwegige Anbindungen zum örtlichen und überörtlichen Verkehr. Etwa 50 m südlich an der Kreissparkasse Steinfurt befindet sich die Bushaltestelle „Bahnhofstraße“. Der Bahnhof Burgsteinfurt ist südwestlich in einer fußläufigen Entfernung von etwa 650 m erreichbar. Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen.

7. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ (2. Änderung und Ergänzung) erfolgte für die Ver- und Entsorgung ein Ausbau der Leitungsinfrastruktur zur Erschließung der seinerzeit geplanten Baugrundstücke. Hierbei wurden die entsprechenden Leitungen in den südlichen Teil der Victor-Adolf-Straße und die Stichstraße verlegt. Für die weitere Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung bzw. des rückwärtig Grundstückes Ochtruper Straße 15a / 15b ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt, sodass eine Anschlussmöglichkeit für etwaige Nutzungen an die Infrastruktur gegeben ist.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt über einen hergestellten Anschluss an das vorhandene Mischsystem im Eckbereich Gartenstraße / Victor-Adolf-Straße. 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.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in qm	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1.830	100
Gesamt	1.830	100

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 (3) BauGB wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Burgsteinfurt nördlich des historischen Stadtkernes. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind ebenso wenig wie geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 (2) BNatSchG betroffen. Aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes, der anthropogenen Prägung des Plangebietes sowie der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Ursprungsplan aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind ergänzend die Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Der seit dem 28.09.2017 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 „Bahnhofstraße“ (2. Änderung und Ergänzung) setzt für den räumlichen Geltungsbereich insbesondere ein Allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,3 sowie insgesamt zehn gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltende Bäume fest.

Im Zuge der 3. Änderung erfolgt keine Erhöhung der Grundflächenzahl. Als Ersatz für fünf abgängige, nicht mehr verkehrssichere und nicht mehr zu haltende Bäume sind im Plangebiet insgesamt 11 Neuanpflanzungen standortgerechter, klimaresilienter Bäume vorgesehen.

Da die Grundflächenzahl unverändert bleibt und Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen sind, sind keine darüberhinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine spezifische Kompensationsberechnung mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

9.2. 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 650 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.

9.3. 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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ erfolgte eine Artenschutzprüfung. Hier wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt und festgestellt, dass unter Einhaltung der in der Artenschutzprüfung aufgezeigten Maßnahmen keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 kommt die Betrachtung konkret zu dem Ergebnis, dass als Ersatz für den etwaigen Verlust von im Sommer genutzten Baumhöhlen als Zwischen- oder Balzquartier die Schaffung von Ersatzquartieren durch Aufhängen von Fledermauskästen erforderlich ist. Im Bereich der planungsrechtlich gesicherten Bäume sind insgesamt drei Fledermauskästen (z.B. vom Typus Fledermaus-Großraumhöhle 1 FS der Fa. Schwegler oder vergleichbar) an den Bäumen Nr. 3 (Linde), Nr. 20 (Ginkgo) und Nr. 23 (Blutbuche) aufzuhängen. Da die beiden zuletzt genannten Bäume mit dieser Bauleitplanung nicht zu halten sind bzw. im Vorfeld abgängig und nicht mehr verkehrssicher waren, sind diese zwei Kästen umzusetzen.

9.4. 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 der Allgemeinen Wohngebiete in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Nutzungen als Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Immissionsbelastungen wie Schall, Staub oder Gerüche sind analog zur Ursprungsplanung nicht bekannt, zumal sich schützenswerte und näher zu den Emissionsquellen gelegene Wohnnutzungen im unmittelbaren Nahbereich befinden. Unzumutbare Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den Verkehrsflächen Ochtruper Straße / Bahnhofstraße sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet jeweils etwa 50 m Abstand zu den Straßen aufweist. Zudem liegen mögliche Baukörper im Schallschatten und werden durch die vorhandene straßenbegleitende Bebauung abgeschirmt. Störende Gewerbebetriebe oder emittierende Hofstellen sind im direkten Umfeld nicht anzutreffen.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 1.150 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 650 m) ist gegeben, sodass es keinen Einfluss solcher Betriebe auf die Planungen gibt.

9.5. 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 die zukünftigen Wohngebäude den neuesten Standards der Umwelttechnik entsprechen werden.

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

9.6. 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Stadtgebiet Burgsteinfurts zwischen Ochtruper Straße im Osten, Bahnhofstraße im Süden und Victor-Adolf-Straße im Westen. Er wird derzeit noch als Garten- bzw. Grünfläche genutzt und ist allseitig von Bebauung umgeben. Planungsrecht besteht durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“, die seit dem 28.09.2017 rechtsverbindlich ist, überbaubare Grundstücksflächen und unter anderem eine Grundflächenzahl von 0,3 ausweist. Da das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die Grundflächenzahl im Zuge der beabsichtigten Planänderung im Wesentlichen unverändert bleibt wird dem Grundsatz des Bodenschutzes nicht widersprochen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdiger Plaggenesch. Da jedoch der Boden in 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. Ebenso bestehen für den Planbereich Baurechte, die mit dieser Änderung grundsätzlich nicht verändert werden, sodass durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar sind zumal im ursprünglichen Planverfahren bereits der Verlust durch eine additive Kompensation bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde.

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.

9.7. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. In der unmittelbaren näheren Umgebung liegen die Baudenkmäler Bahnhofstraße 8 (Ifd. Nr. 233), Ochtruper Straße 17 (Ifd. Nr. 282) und Ochtruper Straße 21 (Ifd. Nr. 283). Bei allen drei Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und in die Denkmalliste der Kreisstadt Steinfurt eingetragen sind, handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser bzw. Villen. Analog zum bestehenden Planungsrecht werden aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Baudenkmäler höhentekhnisch nicht beeinträchtigt. Ebenso ist durch die Lage des Plangebiets bzw. des Baugrundstückes im rückwärtigen Bereich der Baudenkmäler eine Beeinträchtigung des Straßenbildes von der Ochtruper Straße bzw. der Bahnhofstraße nicht gegeben. 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 können 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) 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.

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

9.8. 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.

9.9. 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.

10. Verfahren

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die für das Verfahren geltenden Voraussetzungen sind gegeben, da durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und zudem 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.

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. § 13 BauGB</i>	15.06.2023
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, 08.11.2023

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF4703Ae / Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

/

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- ASP Stufe II zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“, erstellt durch arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, 14.07.2017