

Bebauungsplan Nr. 48b „Bentheimer Weg - West“ – 3. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Begründung



Bebauungsplan Nr. 48b „Bentheimer Weg - West“ – 3. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsvorgaben	4
3.1 Regional- und Landesplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
3.4 Derzeitige und angrenzende Nutzungen	6
4. Planfestsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.3 Maß der baulichen Nutzung	8
4.4 Gestalterische Festsetzungen	9
5. Erschließung	10
5.1 Verkehr	10
5.2 Entwässerung	10
5.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon	11
6. Auswirkungen der Planung	11
6.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	11
6.2 Artenschutz	11
6.3 FFH-Verträglichkeit	12
6.4 Immissionsschutz	13
6.5 Klimaschutz	14
6.6 Bodenschutz	14
6.7 Denkmalschutz	15
6.8 Bodenordnung	15
6.9 Kampfmittel	15
7. Verfahren	16

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Die Ochtruper Straße ist eine Ausfallstraße im Stadtteil Burgsteinfurt, die aus nordwestlicher Richtung radial bis zum Historischen Stadtkern verläuft. Entlang der Ochtruper Straße befinden sich neben der prägenden Wohnbebauung auch verschiedene Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Den planungsrechtlichen Rahmen den Bereich auf der Nordseite der Ochtruper Straße bildet der Bebauungsplan Nr. 48b "Bentheimer Weg - West". Der Bebauungsplan setzt dabei analog zu den vorhandenen Nutzungen entlang der Ochtruper Straße in mehreren Teilbereichen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest. Gleichzeitig werden für die vorhandenen Wohnnutzungen an der Ochtruper Straße und für das nordöstlich anschließende Baugebiet "Steintorfeldmark" Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf dem Grundstück Ochtruper Straße 142, das innerhalb des Bebauungsplans Nr. 48b liegt, ist eine Gesellschaft von Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern mit einem zweigeschossigen Bürogebäude ansässig. Aufgrund der Erweiterungsabsichten der Gesellschaft am Standort Steinfurt ist der Bau eines zusätzlichen Bürogebäudes geplant. Die Hochbauplanung sieht ein eigenständiges, zweigeschossiges Bürogebäude mit Flachdach vor, dass auf der Nordseite in einem Abstand von 10,00 m zum Bestandsgebäude angeordnet werden soll. Das geplante Gebäude hat einen rechteckigen Grundriss mit Außenmaßen von 12,00 m x 16,00 m und weist eine Nutzfläche von 300 qm auf. Hierdurch sollen 16 neue Arbeitsplätze zu den bereits 35 vorhandenen im Bestandsgebäude hinzukommen. Zwischen Neubau und Bestand sieht die Hochbauplanung einen gläsernen Verbindungsgang vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den Flächen um den Neubau angeordnet werden.

Während für das Grundstück des Bestandsgebäudes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48b ein Mischgebiet festgesetzt ist, liegt der geplante Neubau des Bürogebäudes und die notwendigen Stellplätze teilweise auf dem nördlich angrenzenden Grundstück, für das ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Das Bauvorhaben entspricht hier in verschiedenen Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48b zum Allgemeinen Wohngebiet. Um für das Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48b erforderlich. Die Gesellschaft von Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern hat daher mit Schreiben vom 12.11.2015 eine Bebauungsplan-Änderung beantragt.

Zur Umsetzung des Vorhabens hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 28.01.2016 beschlossen, das Änderungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bentheimer Weg - West“ durchzuführen.

Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bentheimer Weg - West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung gemäß § 13a (1) BauGB liegen vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c wird wie folgt umgrenzt:

Osten:

vom südöstlichen Grenzpunkt durch die östliche Grenze des Flurstücks 482, von dort weiter auf einer Länge von 17,50 m durch die östliche Grenze des Flurstücks 483;

Norden:

vom letztgenannten Punkt rechtwinklig auf einer geraden Linie auf einer Länge von ca. 36,00 m Richtung Nordwesten bis zur westliche Grenze des Flurstücks 483;

Westen:

vom letztgenannten Punkt rechtwinklig Richtung Südwesten abknickend durch die westliche Grenze des Flurstücks 483 auf einer Länge von ca. 18 m bis zum südwestlichen Grenzpunkt dieses Flurstücks, von dort weiter durch die westliche Grenze des Flurstücks 482 bis zum südwestlichen Grenzpunkt dieses Grundstücks;

Süden:

vom letztgenannten Punkt durch die südliche Grenze des Flurstücks 482 zum südöstlichen Grenzpunkt dieses Flurstücks.

Die beiden Grundstücke liegen in der Flur 40 der Gemarkung Burgsteinfurt. Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 2125 qm.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regional- und Landesplanung

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen die Planungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48b grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans der Gebietstyp Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt wird, ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Daher wird im Zuge des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48c eine Berichtigung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Steinfurt gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Bei der Berichtigung wird das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt (s. Anlage). Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 48b „Bentheimer Weg - West“ der Kreisstadt Steinfurt wurde im Jahr 2003 rechtsverbindlich und ist im Jahr 2005 durch die 1. Änderung komplett überarbeitet worden. Der Bebauungsplan Nr. 48b umfasst im Wesentlichen den westlichen Teilbereich des Baugebietes Steintorfeldmark und die straßenbegleitende Bebauung nördlich der Ochtruper Straße.

Im Plangebiet der 3. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 48b im südlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest. Des Weiteren sind maximal drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen ergeben ein rechteckiges Baufenster, dass sich in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Ochtruper Straße befindet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auch hier ist ein rechteckiges Baufenster festgesetzt, das sich in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße Steintorfeldmark befindet. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der östlichen Seite definieren eine Gartenzone.

3.4 Derzeitige und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48c ist in Bezug auf die derzeitige Nutzung in zwei Teilbereiche untergliedert. Der südliche Teilbereich ist mit dem bereits erwähnten Bürogebäude der Gesellschaft für Steuerberater und Wirtschaftsprüfer bebaut. Während sich der Eingang des Gebäudes zur Ochtruper Straße orientiert, ist im rückwärtigen Grundstücksteil die Stellplatzanlage untergebracht. Direkt daran angrenzend liegt der nördliche Teilbereich des Plangebiets, der sich zur Zeit als unbebaute Rasenfläche darstellt.

Östlich des Plangebiets liegt eine viergeschossige Wohnanlage mit insgesamt fünf größeren Wohngebäuden. Südlich und westlich des Plangebietes (auf den gegenüberliegenden Straßenseiten) sind Einfamilienhäuser in 1,5-geschossiger Bauweise vorhanden.

Die Fläche nördlich bzw. nordöstlich entlang der Straßen Steintorfeldmark und Melkeweg sind bisher unbebaut. Auf diesen Flächen ist ein so genanntes Multifunktionshaus der Camphill Dorfgemeinschaft Sellen e.V. geplant. Diese Einrichtung soll u. a. Pflegewohnplätze, barrierefreie Wohnungen und eine Tagesstruktur beherbergen. Der winkelförmige Grundriss sieht einen straßenbegleitenden Baukörper mit einer Eingangs- und Zentralbereich vor, der an in Richtung der Kreuzung Steintorfeldmark / Melkeweg positioniert ist. U.a. sind im südlichen Gebäudetrakt barrierefreie Wohnungen vorgesehen.

Das nördlich angrenzende Bauvorhaben des Multifunktionsgebäudes ist abgestimmt auf die vorgelegte Hochbauplanung für das Bürogebäude. Beide Bauvorhaben sollen in einer zweigeschossigen Bauweise errichtet werden und sind städtebaulich miteinander verträglich. Für die hochbauliche Planung des Multifunktionshauses, das als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke geplant ist, bedarf es gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO keiner Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48b, da diese Baumaßnahme in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

4. Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bürogebäudes geschaffen werden. Für das südlichen Teilbereich wird daher wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48b ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der nördliche Teilbereich, der bisher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt ist, wird in analog dazu in ein Mischgebiet geändert.

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

Für die Mischgebiete werden jedoch auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen zu vermeiden.

So wird gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Steinfurter Sortimentsliste nicht zulässig sind. Als Randsortimente sind die Sortimente jedoch bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche einer jeweiligen Einzelhandelsnutzung zulässig.

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

Ebenso sind im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordelle und bordell-ähnliche Betriebe aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplans Nr. 48b festgesetzte offene Bauweise wird unverändert in der 3. Änderung beibehalten.

Überbaubare 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. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt und. Eine Festsetzung von Baulinien ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit im Plangebiet wird entsprechend der vorgelegten Hochbauplanung festgesetzt. Im MI1-Gebiet, in dem das Bestandsgebäude liegt, wird unverändert mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Für das MI2-Gebiet, also den Bereich des Neubaus, sind entsprechend der Hochbauplanung maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 48c zum Nutzungsmaß werden in der 3. Änderung für das MI1-Gebiet unverändert übernommen. Hier gelten die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 weiterhin fort. Im Bereich des MI2-Gebietes wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im MI2-Gebiet wegen der im Vergleich geringeren Geschossigkeit auf 1,0 festgesetzt. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden damit nicht überschritten.

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.

Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberfläche der Ochtruper Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am

aufgehenden Mauerwerk) wird gem. § 18 BauNVO im festgesetzten MI1-Gebiet auf 6,00 m bis 7,00 m begrenzt.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO im festgesetzten MI1-Gebiet 12,50 m und im festgesetzten MI2-Gebiet 7,00 m nicht überschreiten.

4.4 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 Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt. Daher werden Festsetzungen zur Dachform und -neigung, zur Einfriedung und Begrünung und zu Werbeanlagen getroffen.

Dachform und -neigung

Im festgesetzten MI1-Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 50° zulässig. Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im festgesetzten MI2-Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Flachdächer zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig.

Im festgesetzten MI1-Gebiet sind Dachausbauten (Gauben) und Dachflächenfenster gem. § 86 BauO NRW zulässig. Der Abstand der Dachgauben zum Giebel 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.

Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind gem. § 86 BauO NRW Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.

Einfriedung und Begrünung

Vorgärten dürfen gem. § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur in einer Höhe von max. 0,50 m über Straßenachse zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken aus Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gem. § 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.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die öffentlichen Straßen Ochtruper Straße und Steintorfeldmark erschlossen. Die Ochtruper Straße dient als Landesstraße 510 für die Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Ca. 250 m vom Plangebiet entfernt liegt die Auffahrt zur Bundesstraße 54 Gronau – Münster.

Der Zugang zum ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Goldstraße“ gewährleistet, die ca. 200 m in fußläufiger Entfernung des Planbereiches liegt. Der Bahnhof Burgsteinfurt liegt in einer Entfernung von ca. 1200 m.

Die Stellplätze, die durch den Neubau des Bürogebäudes erforderlich werden, können oberirdisch im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b nachgewiesen werden. Entsprechende Flächen sind zeichnerisch als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

5.2 Entwässerung

Generell ist für die Ver- und Entsorgung im Plangebiet festzustellen, dass diese über das vorhandene Leitungsnetz gesichert ist.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt über das vorhandene Mischsystem. Auch das anfallende Niederschlagswasser kann dem Mischsystem zugeführt werden. Aufgrund der Boden- bzw.

Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. § 51a Landeswassergesetz ist zu beachten.

5.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. 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 wird von der Westnetz GmbH oder ggf. einem anderen Stromanbieter gesichert.

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

Die Gasversorgung übernehmen voraussichtlich die Stadtwerke Steinfurt, da im Umfeld des Planbereiches entsprechende Leitungen vorhanden sind. Vermutlich wird daher eine Anschlussmöglichkeit für Gas an das Baugrundstück gegeben sein.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Beim Planbereich handelt es sich um eine Fläche, die gemäß § 13a BauGB entwickelt wird. Für das Plangebiet wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48b im Jahr 2003 Baurechte geschaffen, die nunmehr nur leicht verändert werden. 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.

Aktuell befindet sich kein schützenswertes Großgrün im Plangebiet, so dass diesbezügliche Festsetzungen erforderlich wären.

6.2 Artenschutz

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u. a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zer-

stören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorgenannte Verbot verstoßen wird. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um teilweise bebaute und versiegelte Flächen, auf denen nach Inaugenscheinnahme keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die zu prüfenden Tierarten vorhanden sind. Insofern kann der Planbereich allenfalls als Jagdrevier, insbesondere für Fledermäuse, dienen. Die Jagdreviere sind jedoch in ihrer Empfindlichkeit und Bedeutung für die Tierarten nicht so hoch einzuschätzen und der Schutz von Jagdrevieren wird gemäß § 44 BNatSchG auch nicht eingefordert. Aus diesem Grund wurde für die Fledermausarten keine Kartierung des Plangebietes vorgenommen.

Es ist zudem festzustellen, dass sich mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b nur unwesentliche Veränderungen hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten ergeben.

Auch für sonstige nach FFH-Richtlinie relevante Tierarten stellt der Planbereich keinen bedeutenden Fortpflanzungs- oder Ruhestättenraum dar. Somit wurde auch auf eine Kartierung für Vögel (z. B. Nachtigall oder Gartenrotschwanz), Reptilien (z. B. Zauneidechse), Libellen und Schmetterlinge verzichtet.

Ebenso lässt die nähere Umgebung den Schluss zu, dass hier keine planungsrelevanten Amphibien- oder Insektenarten betroffen sind.

Ingesamt bleibt somit festzuhalten, dass durch die Planung eine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der in Steinfurt vorkommenden planungsrelevanten Tierarten nicht vorbereitet wird. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

6.3 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1750 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b ausgegangen.

6.4 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird sichergestellt, dass für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b und für das Umfeld störende Nutzungen entstehen. Durch den Mitarbeiter- und Gästeverkehr sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Umfeldes zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48b wurde im Jahr 2000 eine schalltechnische Untersuchung vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Sitz Münster erarbeitet, um die Auswirkungen des Verkehrslärms zu ermitteln, der von der Ochtruper Straße (L 510) und der Bundesstraße 54 ausgehen.

Die Untersuchung hat für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b ergeben, dass von der nördlich gelegenen B 54 keine relevanten Lärmimmissionen ausgehen, da diese ca. 150 m entfernt liegt und ein Lärmschutzwall auf der Südseite der Bundesstraße errichtet wurde. Gleichzeitig hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die von der Ochtruper Straße ausgehenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreiten. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche zur Festlegung von Mindestwerten der Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48b festgesetzt.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b werden die Lärmpegelbereiche unverändert übernommen. Damit wird weiterhin für das MI1-Gebiet, also den Bereich des Bestandsgebäudes, an der straßenzugewandten Vorderseite der Lärmpegelbereich V mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von 40 db(A) für Büroräume festgesetzt. An den Seitenwänden ist weiterhin der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, der ein Schalldämmmaß von 35 db(A) für Büroräume vorsieht.

Für das MI2-Gebiet ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wegen des größeren Abstandes zur Ochtruper Straße und der abschirmenden Wirkung des Bestandsgebäudes im MI1-Gebiet nicht erforderlich.

Andere Belastungen wie Staub und Geruch sind im Plangebiet ausgeschlossen, da sich im Umfeld keine störenden Betriebe oder sonstige Störeinflüsse

befinden. Ein ausreichender Abstand zu sog. Störfallbetrieben ist gegeben. Ebenso sind Konflikte mit landwirtschaftlichen Hofstellen nicht zu erwarten, da auch hierzu ein ausreichender Abstand gegeben ist.

6.5 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 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48b 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 Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Der Neubau des Bürogebäudes erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

6.6 Bodenschutz

Ein Altlastenverdacht besteht für den Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b 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.

Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet zum Großteil bereits bebaut bzw. versiegelt ist. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48b wird die überbaubare Grundstücksfläche nur der Hochbauplanung angepasst, nicht jedoch vergrößert. Insofern entspricht die Planung weiterhin dem § 4 (2) LBodSchG NW.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden im Geltungsbereich sowie 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.

6.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b sind selber keine Baudenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung des Plangebiets liegen hingegen zahlreiche Baudenkmäler, zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Denkmalbereichs des Historischen Stadtkerns von Burgsteinfurt.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Vorfeld des Änderungsverfahrens des Bebauungsplan Nr. 48b geprüft. Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b ist keine denkmalrechtliche Beeinträchtigung von Baudenkmälern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen zu erwarten.

Des Weiteren sind im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Bodeneingriffen 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.

6.8 Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b nicht erforderlich.

6.9 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b 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.

7. Verfahren

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48b wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da es sich handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und eine Größenordnung von 20.000 qm Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO wird 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.

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß mit § 13a (2) Nr. 1 i. V. § 3 (2) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfällt. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

aufgestellt:

Steinfurt, 28.04.2016

Az.: III/ 61-26-09/BF48b-3.Änd/MS

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Scheil
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung Stadtteil Burgsteinfurt

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet
Übersichtsplan
Geltungsbereich
Schalltechnische Untersuchung
Berichtigung des Flächennutzungsplans