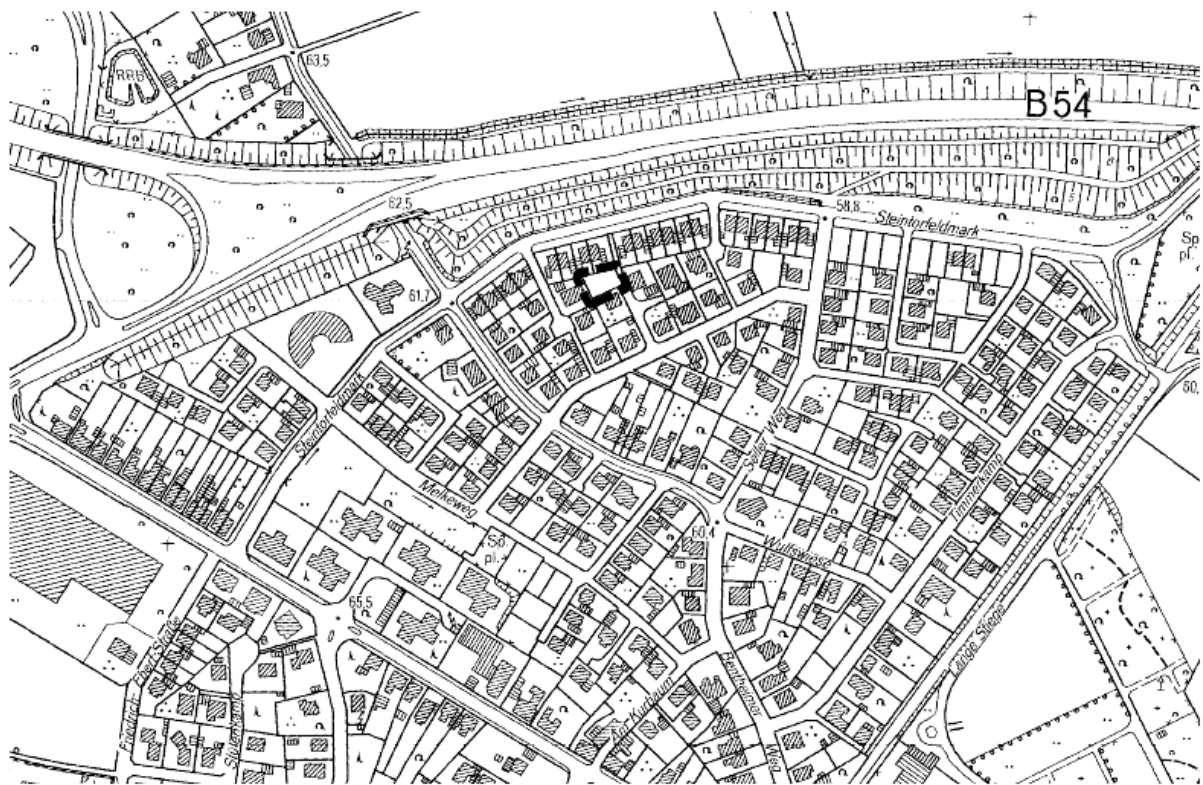


# Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Bebauungsplan Nr. 48c „Steintorfeldmark“ – 4. Änderung

### Begründung



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



Kreisstadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

# Inhalt

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

# **1. Planungsanlass**

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 im Rahmen der Bedarfsprüfung und -planung von Spielflächen und -plätzen beschlossen, die Spielplatznutzung für das Grundstück an der Balduinstraße (Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 40, Flurstück 431, Größe 358 qm) aufzugeben und dieses einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Da im Rahmen des seit dem 11.02.2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48c „Steintorfeldmark“ (2. Änderung) der Planbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielbereich“ festgesetzt ist, ist für die Umnutzung zu Wohnbauzwecken eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat daher in seiner Sitzung am 09.06.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Steintorfeldmark“ gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) berücksichtigt.

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

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Steintorfeldmark“ liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt im gleichnamigen Wohnbaugebiet. Er ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 40, das Flurstück 431 zu einer Größe von 358 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 650 m Luftlinie östlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt im nordwestlichen und südöstlichen Planbereich für zwei kleine Teilflächen Überflutungen bis ca. 0,20 m auf. Dabei handelt es sich um gegenüber dem übrigen Geländeniveau etwas tiefergelegene Sandflächen im Bereich von Spiel- und Kletterelementen. Im Zuge einer Grundstückserschließung werden Geländeangleichungen vorgenommen werden, sodass den Überflutungen vorgebeugt werden kann. Besondere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind daher entbehrlich (Ziel I.2.1).

### **3.2. Flächennutzungsplan**

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

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich großflächig als „Wohnbaufläche“ überlagernd mit dem Planzeichen für ein „Spielplatz“ dargestellt. In Süd-Nord-Richtung quert als überlagernde Darstellung eine „Richtfunktrasse mit Schutzstreifen“ (255 100 / 003) das Plangebiet.

Die Planungsabsichten („Allgemeine Wohngebiete“) korrespondieren mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, zumal das Planzeichen „Spielplatz“ räumlich nicht mit einer konkreten Fläche verortet ist. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Zur Umsetzung der Planung ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich.

## **4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtteiles Burgsteinfurt im Wohnbaugelände Steintorfeldmark zwischen der Bundesstraße B 54 im Norden und der Landesstraße L 510 (Ochtruper Straße) im Süden an der Balduinstraße am Ende einer Sackgasse. Nördlich, südlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an. Östlich verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg zur Verkehrsfläche Steintorfeldmark. Das Plangebiet selbst stellt sich als Rasenfläche mit einigen Spielgeräten dar, welche randlich durch sowohl öffentliche als auch private Einfriedungen abgegrenzt wird. Im östlichen Randbereich steht ein noch junger *Celtis australis* (Europäischer Zürgelbaum).

## **5. Planfestsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und angelehnt an die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 48c (2. Änderung) wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ebenso wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes um sowohl städtebaulich unverträgliche Nutzungen in der wohnbaulich geprägten Siedlungslage zu vermeiden als auch dem Bedarf an nachgefragtem Wohnraum gerecht zu werden.

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 analog zu den benachbarten Wohngebieten 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 bewegen sich im Rahmen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO und sind an den angrenzenden baulichen Bestand sowie den Festsetzungen des Ursprungsplanes angelehnt. Damit wird eine Nachverdichtung ermöglicht, die sich städtebaulich in die nähere bebaute Umgebung einfügt und starke Höhenschwankungen vermeidet. Für das klassische Einfamilienhaus mit dem zweiten Vollgeschoss im ausgebautem Dachgeschoss beträgt die GRZ 0,4 sowie die GFZ 0,5. Die (maximale) Höhe baulicher Anlagen wird für die Gebäudeteile Sockel, Traufe und First differenziert festgesetzt.

Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 61,00 m üNN. Als Orientierungshilfe dient die ungefähre Lage und Höhe des im Plan gekennzeichneten Schachtdeckels in der Verkehrsfläche Balduinstraße.

Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO als Mindest- und Höchstmaß 3,00 - 4,00 m.

Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 8,50 m.

### **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 mit vorrangig Einzel- und Doppelhäusern wird im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine Beschränkung der Hausformen wird ebenso vorgenommen, sodass analog zum Bestand an der Balduinstraße ausschließlich Einzelhäuser möglich sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch vordere und hintere Baugrenzen bestimmt, die im Süden zum Grundstück Balduinstraße 19 an die des Ursprungsplanes anknüpfen. Der Abstand des Baufeldes zu den Verkehrsflächen sowie die Bebauungstiefen sind an den angrenzenden Bestand angelehnt und ermöglichen eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudestellung. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in Verbindung mit § 8 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss für einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist zur Freihaltung der privaten (Vor-)Gärten 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, nicht jedoch zwischen östlicher Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der vorderen Baugrenze, 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 das Umfeld einfügt.

Analog zum Ursprungsplan wird auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform verzichtet. Um das Erscheinungsbild dennoch nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, wird im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW und in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Dachneigungsspanne von 35°-45° festgelegt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie baulichen Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind zum Ausbau des Dachgeschosses gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zulässig. Der Abstand zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Gauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

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

## **5.5. Grünflächen und Anpflanzungen**

Die Festsetzung zur Begrünung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. So ist je angefangene 250,00 qm Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein heimischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und zu erhalten. Ergänzend wird festgesetzt, dass sofern gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO erforderlich werden, diese zur Reduzierung des Versiegelungsgrades gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpflaster zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur besseren städtebaulichen Einbindung mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen sind.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Balduinstraße“ besteht eine kurzwegige Anbindung zum örtlichen und überörtlichen Verkehr (L 510 / Ochtruper Straße). Eine Erschließung über den östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Fuß- und Radweges ist nicht vorgesehen, sodass entlang dieser Grenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auf jedem Grundstück und pro Wohn- / Nutzungseinheit bereits die Schaffung von zwei (hintereinanderliegenden) Stellplätzen erfolgt.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1. Entwässerung

In der Straßenverkehrsfläche Balduinstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der das zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen kann. Das anfallende Niederschlagswasser soll ebenso der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Alternativ verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist zu beachten.

### 7.2. Strom-, Wärme- und Wasserversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen alternativen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Steinfurt oder einen alternativen Anbieter. Ist ein Gasanschluss nicht möglich, ist das Heizen des Gebäudes über alternative bzw. regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar, Pellets u.ä. möglich bzw. sicherzustellen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden Löschzeit ist über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz gegeben.

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

Alle Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden und für die Planungszwecke zu erweitern.

Den räumlichen Geltungsbereich quert in Süd-Nord-Richtung die Richtfunktrasse mit der Bezeichnung „255 100 / 003“. Um eine Störung der über den Geltungsbereich verlaufenden Richtfunkverbindung auszuschließen, dürfen Gebäude und Aufbauten im Plangebiet eine Höhe von 84,00 m üNN nicht überschreiten. Angesichts der im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m in Verbindung mit der maximalen Sockelhöhe von 61,00 m üNN wird eine Beeinträchtigung dieser Infrastruktur nicht erwartet.

## 8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in qm	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	358	100
Gesamt	358	100



## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend (vgl. Kapitel 10). Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine spezifische Kompensationsberechnung mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt im Ortsteil Burgsteinfurt innerhalb des Siedlungsraumes. 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 der anthropogenen (Vor)Prägung des Plangebietes und mangels schützenswertem Großgrün im Geltungsbereich werden insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

### **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 FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt etwa 1.400 m Luftlinie. Angesichts dieses Abstands, der zwischen Planbereich und Schutzgebiet vorhandenen Bebauung und Barrieren sowie der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher unbebaute und als Spielplatz genutzte Fläche innerhalb des Wohnbaugebietes Steintorfeldmark. Nach Inaugenscheinnahme am 12.07.2022 sind sowohl auf der Rasenfläche als auch innerhalb des jungen Baumbestandes keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten vorhanden. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven anthropogenen Prägung als Spielplatz, aber auch der umgebenden Bebauung, gewissen Vorbelastungen ausgesetzt, sodass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund vorhandener Störungen nicht erwartet wird. Unter Berücksichtigung der Baufeldbefreiung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02. ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht erkennbar.

#### **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 des Allgemeinen Wohngebietes in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastungen bestehen insbesondere in Form von Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr der Bundesstraße B 54 im Norden. Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48c (2. Änderung) ist für den räumlichen Geltungsbereich der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Ebenso ist für alle zur Schallquelle ausgerichteten und zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern empfohlen, diese mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen. Auf gesonderte Festsetzungen zum Lärmpegelbereich II wird an dieser Stelle verzichtet, da die Wärmeschutzanforderungen aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) keine weitergehenden baulichen Schutzmaßnahmen erfordern und mindestens den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Lärmpegelbereich II entsprechen.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 600 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 800 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 Stadtrandklima sind aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da der Planbereich nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich liegt.

## **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 nördlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt im Ortsteil Burgsteinfurt zwischen der Bundesstraße B 54 im Norden und der Landesstraße L 510 (Ochtruper Straße) im Süden an der Balduinstraße. Er wird innerhalb des Wohnbaugebietes Steintorfeldmark als Spielplatz genutzt und ist nahezu unversiegelt. Durch die Nachverdichtung sowie die Größenbeschränkung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen wird dem Grundsatz des Bodenschutzes grundsätzlich entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdiger Plaggenesch. Da jedoch der Boden im Geltungsbereich sowie insbesondere seiner Umgebung bereits teilweise 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. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden ebenso die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt, sodass durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar sind.

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. Auch in der unmittelbaren näheren Umgebung sind Bau- und Bodendenkmäler nicht vorhanden. Das als nächstgelegene Baudenkmal befindet sich ca. 600 m südöstlich auf dem Gelände des evangelischen Friedhofes, Ochtruper Straße 64. Es handelt sich dabei um die Familiengrabstätte Rotmann.

Insgesamt ist festzustellen, dass angesichts der Entfernungen zu dem Denkmal und aufgrund des vorhandenen Bewuchses sowie der vorhandenen Bebauung in der Umgebung eine Beeinträchtigung des Baudenkmals, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen ist. 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 Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

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 (§ 28 DSchG). 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Steintorfeldmark“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich insbesondere durch die Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die für das Verfahren geltenden Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 qm festsetzt, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Demnach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 1 (8) i.V.m. § 13a BauGB</i>	09.06.2022
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

### Aufgestellt:

Steinfurt, 06.09.2022

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF48c04Ae/ Ep

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

### Anhang:

/

### Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet