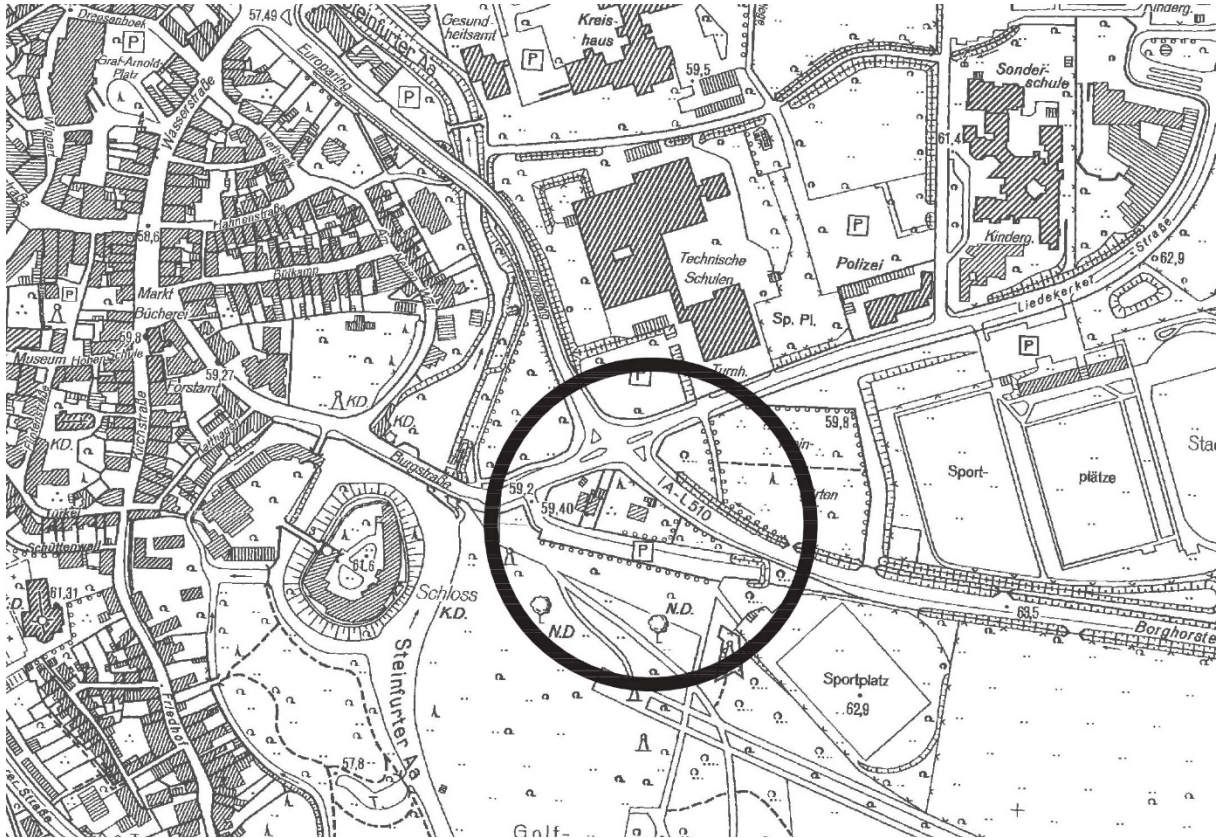


Bebauungsplan Nr. 51 „Liedekerker Straße“ – 2. Änderung
Kreisstadt Steinfurt (Stadtteil Burgsteinfurt)
Begründung



Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 51 „Liedekerker Straße“ – 2. Änderung Kreisstadt Steinfurt (Stadtteil Burgsteinfurt) **Begründung**

Inhalt

1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Planungsanlass und städtebauliche Ziele	3
1.2 Planverfahren	3
1.3 Geltungsbereich	4
1.4 Bestandssituation	4
2. Planungsvorgaben	4
2.1 Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Bauleitplanung	5
2.3 Fachplanung / sonstige Planvorgaben	5
3. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	5
3.1 Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche	5
3.2 Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen	5
3.3 Änderungen im Bereich der privaten Grünfläche	6
4. Erschließung	6
4.1 Verkehrliche Anbindung	6
4.2 Ver- und Entsorgung	7
4.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon	7
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	7
5.2 Artenschutz	7
5.3 FFH-Verträglichkeit	8
5.4 Immissionsschutz	8
5.5 Klimaschutz	10
5.6 Bodenschutz	10
5.7 Denkmalschutz	11
5.8 Kampfmittel	11

1. Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Liedekerker Straße" ist seit 28.12.1978 rechtsverbindlich und gilt für den Bereich des südöstlichen Ortseingangs des Stadtteils Burgsteinfurt, u.a. auch für die Grundstücke südlich der Kreuzung Burgstraße/Liedekerker Straße - Europaring. Dort befinden sich die drei Grundstücke Burgstraße 20, 22 und 24, die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Das Grundstück Burgstraße 24 ist mit 2860 qm Grundstücksfläche das flächenmäßig größte dieser drei Grundstücke. Es war durch ein freistehendes Einfamilienhaus bebaut, das Ende 2015 abgebrochen wurde. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt nun, dort eine neue Wohnbebauung in Form von einem Reihenhause und einem Einzelhaus (jeweils zweigeschossig mit insgesamt sechs Wohneinheiten) zu realisieren.

Die Hochbauplanung entspricht in mehreren Punkten nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. So wird u.a. die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit überschritten. Um eine Genehmigungsfähigkeit der hochbaulichen Planung zu erreichen, ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Ein entsprechender Änderungsantrag des Architekten Christoph Achterkamp im Auftrag des Bauherrn liegt vor.

Die städtebauliche Zielsetzung des vorliegenden Änderungsverfahrens ist daher eine moderate Nachverdichtung im Plangebiet und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens.

1.2 Planverfahren

Den Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 gemäß § 13a BauGB hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 12.07.2018 getroffen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 13a (1) Nr. 2 i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a (1) Nr. 2 i.V.m. § 13 BauGB erfolgt in der Zeit vom 27.03.2019 bis zum 03.05.2019 und wurde im Amtsblatt Nr. 6/2019 der Kreisstadt Steinfurt vom 14.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 13a i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2019. Die Behörden / Träger öffentlicher Belange haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2019.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 die Grundstücke Flur 24, Flurstücke 463, 464, 611, 612, 613, Gemarkung Burgsteinfurt (Gesamtfläche: ca. 4547 qm) und ist im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000 dargestellt.

1.4 Bestandssituation

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit dem Wohngebäude Burgstraße 20/22 bebaut. Das Doppelhaus ist über die südlich gelegene Burgstraße erschlossen. Die Außenwohnbereiche liegen westlich, nördlich und östlich des Gebäudes. Das östlich anschließende Grundstück ist seit dem Abriss des Einfamilienhauses Burgstraße 24 unbebaut und für die Bebauung mit einem Reihnhaus und Einzelhaus vorgesehen (s. Kapitel 1.1). Der östliche Teil des Plangebiets ist durch dichten Baumbestand (überwiegend Buchen) geprägt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der seit 27.06.2014 wirksame Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereichs des Stadtteils Burgsteinfurt dar. Eine Trennung der Bereiche z.B. durch eine naturräumliche Barriere oder eine überregional bedeutsame Straße mit Trennungsfunktion ist im Regionalplan nicht dargestellt. Insofern kann hierbei die sog. "Parzellenunschärfe" des Regionalplans, dessen zeichnerischer Teil Darstellungen im Maßstab 1:50000 enthält, angewendet werden. Die siedlungsräumlichen Festlegungen des Regionalplans sind bereichsscharf, jedoch nicht parzellenscharf, also bezogen auf Grundstücksgrenzen auszulegen. Der Interpretationsspielraum kann dabei bis rund 100 m (= 2 mm im Maßstab 1:50.000) betragen.

Im konkreten Fall endet der Allgemeine Siedlungsbereich nördlich der Kreuzung Liedekerker Straße / Borghorster Straße / Burgstraße / Europaring. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 schließt unmittelbar südlich an die Kreuzung an, wobei der am weitesten entfernte Punkt der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ca. 90 m von der Kreuzung entfernt ist. Insofern ist beim vorliegenden Fall die Parzellenunschärfe des Allgemeinen Siedlungsbereichs zutreffend und die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 befolgt die Ziele der Regionalplanung und Landesplanung. Das Anpassungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB wird somit beachtet.

2.2 Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der westliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Für den östlichen Teil ist eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 setzt analog zu

den Vorgaben des Flächennutzungsplans unverändert zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im westlichen Teil und eine private Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes fest. Das Anpassungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird somit befolgt, eine Berichtigung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.3 Fachplanungen / sonstige Vorgaben

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Steinfurter Aa verläuft ca. 70 Meter westlich des Plangebiets, eine Betroffenheit ist nicht vorhanden.

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

Weitere Fachplanungen sind von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 nicht berührt.

3. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

3.1 Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 als durchgängiges Baufeld zwischen den Bestandsgebäuden Burgstraße Nr. 20/22 und Nr. 24 (Abbruch 2015) festgesetzt. Die Bestandsgebäude haben dabei nur Erweiterungsmöglichkeiten in östliche bzw. westliche Richtung, die nördliche und südliche Baugrenze verläuft entlang der Außenwände.

In der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 wird die überbaubare Grundstücksfläche zur städtebaulich gewünschten Gliederung des Plangebiets aufgeteilt in zwei Baufelder jeweils für das Bestandsgebäude und die vorgesehenen Neubauten. Die Baufelder sind hierbei analog zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entlang der Außenwände. Eine Umsetzbarkeit der zu Grunde liegenden Hochbauplanung ist gewährleistet.

3.2 Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 ist zum Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Höhen der baulichen Anlagen (Sockel-, Trauf- und Firsthöhen) und eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten sind nicht festgesetzt. Als gestalterische Festsetzung ist eine Dachneigung von 45° zulässig. Eine Einschränkung zulässiger Dachformen ist nicht festgesetzt.

Um die Umsetzbarkeit der Hochbauplanung zu sichern, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 wird ein zweites Vollgeschoss zulässig und dementsprechend die

Geschossflächenzahl auf 0,6 erhöht. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 60,50 m ü NHN nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Gebäude mit 4,50 - 6,00 m und die Firsthöhe mit max. 10,00 m entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt. Die Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf das Bestandsgebäude Burgstraße 20/22 und gewährleisten somit eine städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Neubauten. Die Wohneinheiten werden auf max. zwei Einheiten je Einzelhaus, max. eine Einheit je Doppelhaus und max. vier Einheiten je Reihenhausbegrenzt, um eine verkehrliche Überlastung des Plangebietes u.a. durch ruhenden Verkehr zu vermeiden. Die Dachneigung wird mit einer Spanne von 40 bis 50 Grad festgesetzt, um auch moderate Abweichungen von der bisher festgesetzten Dachneigung von 45 Grad zuzulassen. Zur Sicherung der Kubaturen des Bestandsgebäudes und der vorgesehenen Neubauten werden die Dachformen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer als zulässig festgesetzt.

3.3 Änderungen im Bereich der privaten Grünfläche

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 ist auf der Ostseite des Plangebietes eine Grünfläche mit den Zweckbindungen Dauerkleingärten bzw. Parkanlage festgesetzt. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 entfallen diese Zweckbindungen, da sie der realen Nutzung nicht mehr entsprechen. Stattdessen wird eine private Grünfläche ohne besondere Zweckbindung festgesetzt werden.

Im Bereich der Grünfläche ist umfangreicher Baumbestand vorhanden, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher nicht als zu erhalten festgesetzt ist. Der Baumbestand wurde eingemessen werden und erhaltenswerte Bäume werden in der Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 als zu erhalten festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass die zu erhaltenden Bäume bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

Die Flächen zwischen der festgesetzten Lärmschutzwand und der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird eine Bebauung z.B. mit Nebenanlagen verhindert und eine Nutzung als Verkehrsbegleitgrün ermöglicht.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Borghorster Straße (L 510) an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die südlich an das Plangebiet grenzende Burgstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich dort Besucherstellplätze für den Landschaftspark Bagno bzw. Französischen Garten, dessen Eingang sich weiter südlich befindet.

4.2 Entwässerung

Die Grundstücke im Plangebiet sind kanaltechnisch erschlossen über einen Schmutzwasserkanal in der Borghorster Straße / Europaring und einen Niederschlagswasserkanal in der Burgstraße.

Aufgrund der bestehenden Boden- bzw. Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. § 44 Landeswassergesetz NRW ist zu beachten.

4.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon

Die Trinkwasserversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Steinfurt über die vorhandene Leitung in der Burgstraße erfolgen.

Die Versorgung mit Strom kann von der Westnetz GmbH oder ggf. einem anderen Stromanbieter über die vorhandene Leitung in der Burgstraße sichergestellt werden.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter über die vorhandene Leitung in der Burgstraße erfolgen.

Die Gasversorgung kann über die vorhandene Leitung der Stadtwerke Steinfurt erfolgen. Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung die Hauptgasleitung zwischen den Stadtteilen Burgsteinfurt und Borghorst. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 ist die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Steinfurt mit einer Fläche von jeweils 1,50 m Abstand beidseits zur Gasleitung vorgesehen. Das Vorgehen ist mit den Stadtwerken Steinfurt abgestimmt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entwickelt. Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB gilt gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Eine Umweltrelevanz ist gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht gegeben. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Dazu sind in § 44

BNatSchG so genannte Zugriffsverbote definiert, wonach eine Tötung oder Beschädigung von geschützten Individuen, eine erhebliche Störung der lokalen Population, eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine Beschädigung bzw. Zerstörung von geschützten Pflanzen verboten ist.

Im östlichen Teil des Plangebiets umfangreicher Baumbestand vorhanden, der potenziell als Habitat für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dienen kann. Die vorhandenen Bäume werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 als zu erhalten festgesetzt. Da der Baumbestand in einer privaten Grünfläche liegt, ist keine Überbauung zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche rückt in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 nicht näher an die Grünfläche und den Baumbestand, somit ist von keiner größeren Störung der potenziellen Habitate als bisher auszugehen. Daher sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 zu erwarten. Eine Artenschutzprüfung ist daher nicht durchgeführt worden.

5.3 FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der EU-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Das FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ liegt südlich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 in einem Abstand von ca. 50 Metern. Angesichts des Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 ausgegangen.

5.4 Immissionsschutz

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 hinsichtlich des Verkehrslärms der nördlich angrenzenden Borghorster Straße (L 510) auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet zu ermitteln, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 (tagsüber 55 db (A), nachts 45 db (A)) bei freier Schallausbreitung in nahezu dem gesamten Plangebiet überschritten werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 sind daher aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, um diese Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu minimieren. Als aktive Schutzmaßnahme ist die Errichtung einer durchgehenden Lärmschutzwand entlang der Quelle des Verkehrslärms, der nördlich

angrenzenden L 510 (Borghroster Straße) vorgesehen. Eine vergleichbare Maßnahme ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzt. So ist hier eine durchgängige Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m entlang der Grundstücksgrenze zur Burgstraße bzw. Borghorster Straße in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen enthalten. Die Lärmschutzwand in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 wird entsprechend der zu Grunde liegenden Hochbauplanung geändert. So ist im Bereich der geplanten Neubauten ein Riegel von Carports und Abstellräumen vorgesehen, die parallel zu den Neubauten positioniert sind und zur Straßenseite eine geschlossene Wand aufweisen. Diese Außenwand mit einer Höhe von 2,40 m wird mit der weiterhin festgesetzten Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Burgstraße 20/22 (Höhe 3,00 m) zu einer durchgängigen Wand verbunden und als aktive Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen zu den unterschiedlichen Höhen der Lärmschutzwand wird durch Bezugspunkte im Bebauungsplan eindeutig geregelt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden Belastungen mit der festgesetzten Lärmschutzwand Überschreitungen von bis zu 11 db (A) tagsüber und bis zu 10 db (A) nachts bei den überbaubaren Grundstücksflächen ergeben. Bei den ebenerdigen Außenwohnbereichen wurden Überschreitungen von bis zu 10 db (A) tagsüber ermittelt.

Eine höhere Lärmschutzwand, die zu einer weiteren Reduzierung der Lärmbelastung führen würde, ist städtebaulich nicht verträglich. Daher werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.51 zusätzlich passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, da die Lärmschutzwand als einzelne Maßnahme nicht ausreichen würde, um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereiche wird der Schallschutz bei Gebäudeaußenwänden und –öffnungen (Fenstern) so geregelt, dass bestimmte Mindestschalldämmmaße bei Aufenthalts- und Schlafräumen vorgesehen werden. Auch zum passiven Schallschutz sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 Festsetzungen enthalten. So ist bei genehmigungspflichtiger Errichtung oder Änderung von Gebäuden ein Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 im 1. OG vorgeschrieben.

Durch die Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen kann ein hinreichender Schallschutz der bestehenden und geplanten Wohngebäude erreicht werden. Bei den Außenwohnbereichen sind die ermittelten Überschreitungen von bis zu 5 db (A) auch aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung als hinnehmbar einzustufen. Bei den geplanten Neubauten sind die Außenwohnbereiche zudem zur straßenabgewandten Südseite orientiert, so dass von einer zusätzlich abschirmenden Wirkung der Baukörper auszugehen ist.

Gewerbliche Betriebe mit Lärmemissionen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und auch nicht planungsrechtlich zulässig, so dass gewerblicher Lärm gemäß der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 nicht zu berücksichtigen ist.

Gleiches gilt für Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Hofstellen. In der Umgebung des Plangebietes sind keine solchen Emissionsquellen gemäß Geruchsimmissionsschutz-Richtlinie (GIRL) vorhanden.

5.5 Klimaschutz

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. § 1 (5) Nr. 2 BauGB).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Die Errichtung der vorgesehenen Wohngebäude erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

5.6 Bodenschutz

Ein Altlastenverdacht besteht für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 nicht. Der Änderungsbereich 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.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 kann das bereits bebaute Grundstück Burgstraße 20/22 unverändert baulich genutzt und das bis 2015 bebaute Grundstück Burgstraße 24 wiedergenutzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei nur unwesentlich vergrößert. Durch die vergleichsweise geringe Größe des Allgemeinen Wohngebietes von 3.400 qm und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird die Versiegelung der Fläche auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden in seiner Umgebung bereits größtenteils versiegelt und anthropogen überprägt ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften des Bodens stark eingeschränkt. Damit ist das Maß der Schutzwürdigkeit als sehr reduziert zu betrachten. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Somit ist durch die Festsetzungen des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, gemäß §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

5.8 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

aufgestellt:

Steinfurt, 26.03.2019

Az.: III/ 61-26-09/BF51Ae02/MS

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Marco Scheil
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung Stadtteil Burgsteinfurt

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet
Übersichtsplan
Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich
Schalltechnische Untersuchung