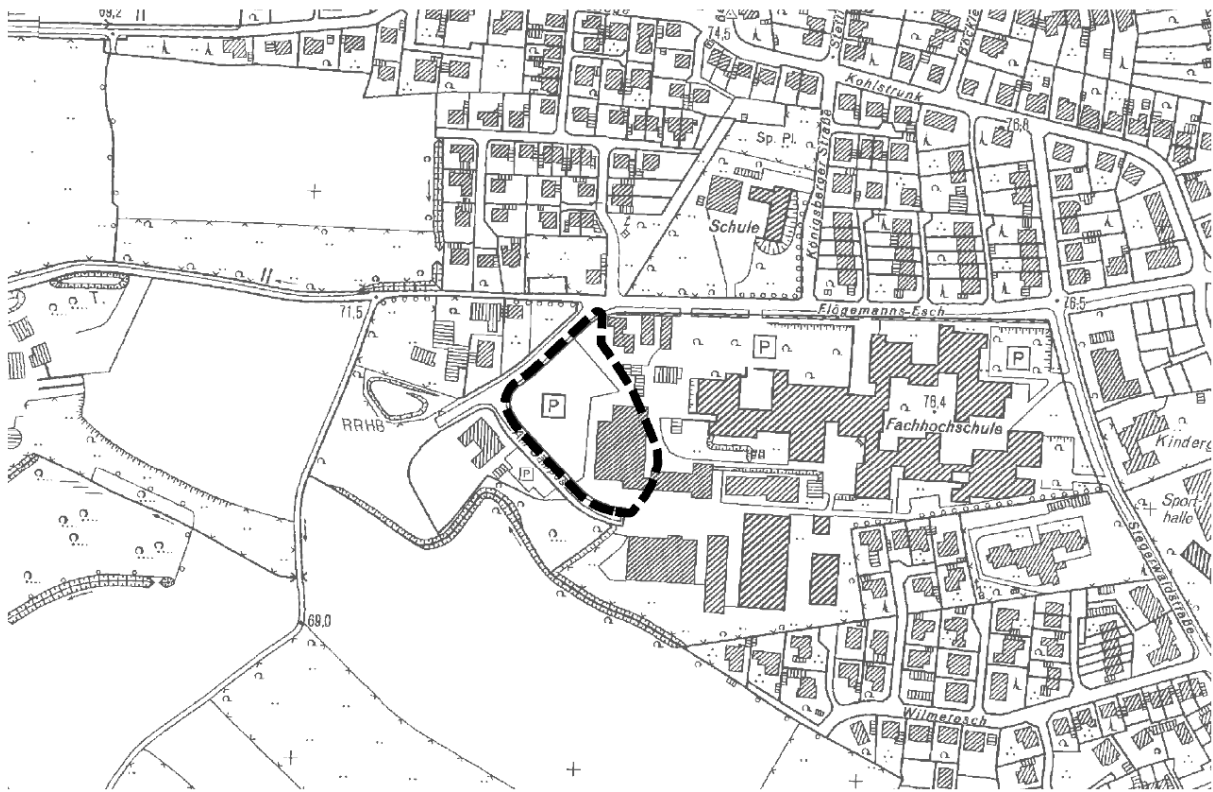


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 5 „Fachhochschule“ – 2. Änderung

Begründung



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



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	2
3.1. Regional- und Landesplanung	2
3.2. Flächennutzungsplan	3
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	3
5. Planfestsetzungen	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Ver- und Entsorgung	6
7.1. Entwässerung	6
7.2. Strom-, Wärme- und Wasserversorgung, Telefon	6
8. Flächenbilanz	6
9. Auswirkungen der Planung	7
9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	7
9.2. FFH-Verträglichkeit	8
9.3. Artenschutz	8
9.4. Immissionsschutz	9
9.5. Klimaschutz	10
9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	10
9.7. Denkmalschutz	11
9.8. Bodenordnung	12
9.9. Kampfmittel	12
10. Verfahren	12

1. Planungsanlass

Die Fachhochschule Münster beabsichtigt im Rahmen des Masterplanes für den Campus Steinfurt diesen neu zu ordnen sowie in einer ersten Ausbaustufe Ersatzneubauten für die nicht mehr wirtschaftlich sanierbaren Gebäude C und Q sowie ein Parkdeck auf der jetzigen Parkplatzfläche P 5 zu errichten. Das Vorhaben ist weitestgehend durch das bestehende Planungsrecht gedeckt. Lediglich im Bereich des geplanten zweiflügeligen Parkdecks sind kleinere Modifizierungen des seit dem 28.07.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Fachhochschule“ (1. Änderung) erforderlich, weshalb der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW mit Schreiben vom 05.07.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt hat.

Das Parkhaus soll im westlichen Teil des Geländes errichtet werden und bietet Platz für rund 426 Fahrzeuge und 100 Fahrräder. Es fungiert als ein „Eingangsbauwerk im Westen“, um den Campus von fahrendem und ruhendem Verkehr weitgehend freizuhalten. Eine markante und farblich hervorgehobene Haupttreppe verbindet alle Parkebenen miteinander und bildet zusammen mit der Fassade das gestaltgebende Erscheinungsbild. An den Ost-West und Nordseiten sind in unregelmäßigem Abständen Lamellen den Stützen vorgelagert. Zusätzlich sind im Wechsel flächige Ausfachungsgitter als Rankhilfen für die Fassadenbegrünung in die vertikale Struktur integriert. Anfallendes Oberflächenwasser wird für die bodengebundene Begrünung genutzt und gespeichert. Photovoltaikmodule, aufgeständert über der obersten Parkebene sowie über die südausgerichteten Fassaden, ergänzen die nachhaltige Entwicklung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschungs-, Entwicklungs- und Gewerbezentrum Fachhochschule“ fest, in dem innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere Nutzungen und Einrichtungen der Fachhochschule zulässig sind. Die Gebäudehöhe ist auf 16,00 m beschränkt. Technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile dürfen diese Höhe bis zu einer Gesamthöhe von 20,00 m überschreiten. Ebenso sind nur zentrale und zu begrünende Stellplatzanlagen zulässig. Das Planungsrecht ist nunmehr dahingehend anzupassen, dass die Baugrenzen für das Parkhaus sowie das Gebäude Q vorhabenbezogen aufzuweiten sind. Ebenso ist die Gebäudehöhe mit entsprechenden Aufbauten (u.a. Treppenhaus / Photovoltaikanlage) anzupassen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen festzusetzen. Die Freianlagen sind ebenso neu zu ordnen. Für die Genehmigungsfähigkeit der Bauvorhaben und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Fachhochschule“ gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung aus städtischer Sicht nicht berührt.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat daher in seiner Sitzung am 01.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Fachhochschule“ gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden insbesondere die Belange des Bildungswesens (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) berücksichtigt.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 und seiner 1. Änderung überlagert und damit rechtsunwirksam.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Fachhochschule“ ist identisch mit der 1. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplanes. Er liegt im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt südlich der Straße „Flögemanns-esch“. Er ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 32, das Flurstück 871 (tlw.) zu einer Größe von rund 7.500 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) für zweckgebundene Nutzungen u.a. für Einrichtungen des Bildungswesens“ 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 1.500 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 für die im Plangebiet vorhandenen tiefer gelegenen Muldenflächen – insbesondere im Nordosten - Überflutungen bis ca. 0,50 m auf. Da im Zuge des Bauvorhabens Geländeangleichungen erfolgen sowie diesem ein Regenwasserkonzept zu Grunde liegt, kann den Überflutungen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden im Zuge des konkreten Bauvorhabens vorgebeugt werden. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind auf Ebene des Bebauungsplanes entbehrlich und Schutzmaßnahmen im Zuge einer konkreten Grundstückserschließung 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 (FNP) der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. In Nordost-Südwest-Richtung quert als überlagernde Darstellung eine „Richtfunktrasse mit Schutzstreifen“ (255 501 / 003) das Plangebiet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Inhalt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Steinfurt war die Ausweisung der Sonderbaufläche „S 5“ mit der Zweckbestimmung „Forschungs-, Entwicklungs- und Gewerbezentrum Fachhochschule“. Diese ist seit dem 25.04.2002 wirksam, sodass die Planungsabsichten mit den Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes korrespondieren und eine Entwicklung gemäß § 8 (2) S. 1 BauGB gewährleistet ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, sodass kein weiteres Änderungsverfahren erforderlich ist.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt südlich der Straße „Flögemannsesch“ und nördlich der Straße „Am Campus“ auf dem Gelände der Fachhochschule Münster. Das Plangebiet selbst wird größtenteils als Stellplatzanlage für Pkws genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Baumreihe. Östlich liegt das Fachhochschule Gebäude Q teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Planungsrecht besteht seit dem 28.07.2011 durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Fachhochschule“. Das nähere nördliche und östliche Umfeld wird sowohl wohnbaulich als auch durch Bildungseinrichtungen genutzt. Südlich und westlich besteht in unmittelbarer Nähe Übergang zu einem Gehölzbestand bzw. zur freien Landschaft und zum vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Außenbereich.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den geplanten Nutzungen getroffen und bleibt unverändert. Analog zum bestehenden Planungsrecht werden gemäß § 11 (2) BauNVO sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Forschungs-, Entwicklungs- und Gewerbezentrum Fachhochschule“ festgesetzt. Diese Gebiete dienen sowohl der Unterbringung von Nutzungen/Einrichtungen der Fachhochschule selbst als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Handwerks, Gewerbe-, und Dienstleistungsbetrieben, die einen unmittelbaren Bezug zur Fachhochschule haben bzw. benötigen oder im Zusammenhang mit dem Betrieb der Fachhochschule als Spin-off-Betrieb entstanden sind. In den sonstigen Sondergebieten sind alle dem Nutzungszweck dienenden erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen zulässig. Das geplante Parkhaus mit Energiezentrale sowie die Gebäude der Fachhochschule können dieser Zweckbestimmung zugeordnet werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben ebenso unverändert bestehen. Es wird weiterhin analog zu den Orientierungswerten für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 75,50 Meter über Normalhöhennull (m üNN) und ermöglicht Geländemodellierungen für einen barrierefreien Zugang aus südlicher Richtung von der Straße „Am Campus“. Da bei dem geplanten Parkhaus die derzeitige Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit nicht zielführend ist, wird davon abweichend lediglich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 19,25 m und wird gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht angehoben, damit technischen Aufbauten wie beispielsweise die Oberkante Attika Treppenhaus / Aufzugschacht sowie die Oberkante der auf dem obersten Parkdeck geplanten Photovoltaikmodule sich innerhalb der maximalen Gebäudehöhe abbilden lassen. Die geplante Oberkante des Geländers des obersten Parkdecks liegt bei etwa 16,55 m, sodass gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht keine grundsätzliche Änderung erfolgt. Darüberhinausgehende notwendige technische Aufbauten (z.B. Abgaskamin) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,25 m überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als Gebäudehöhe die Oberkante Attika, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern bemisst sich die Gebäudehöhe bis zum First bzw. bis zur Spitze der Dachkonstruktion der baulichen Anlage. Bei baulichen Anlagen ohne Dach gilt als Gebäudehöhe die Wandhöhe der Außenwände.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (4) BauNVO analog zum bestehenden Planungsrecht als abweichende Bauweise festgesetzt, damit sowohl zweckentsprechende Fachhochschulgebäude als auch der Nutzung zugehörige Parkhäuser ermöglicht werden. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude- / Anlagenlängen von über 50,00 m zulässig und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im Falle der beabsichtigten Baukörperstellung des Parkhauses kann es sein, dass bei voller Ausschöpfung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die im § 6 BauO NRW festgelegten Abstandsflächen geringfügig unterschritten werden. Das Baugesetzbuch gibt mit dem § 9 (1) Nr. 2a die Möglichkeit von der Landesbauordnung abweichende Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Um die Planwirksamkeit nicht zu gefährden, wird gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB darauf zurückgegriffen. Die vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen beträgt 3,50 m, sodass sich entsprechend der Parkhausplanung Abstandsflächen nicht überdecken. Da im östlich gelegenen Gebäude N im Erdgeschoss Maschinenräume und Messräume untergebracht sind sowie vom Bauherren durchgeführte Schattenstudien zeigen, dass kein Schattenwurf durch das Parkhaus in den Vormittags- und Mittagsstunden auf der Westfassade des Gebäudes liegt, ist eine wesentliche Beeinträchtigung hinsichtlich der Belichtung und Belüftung nicht zu erwarten. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die offene Fassadengestaltung des Parkhauses mit Lamellen sowie der vertikalen Begrünung tragen ebenso zur Kompensation bei und ermöglichen (innerhalb des Parkhauses) eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Brandschutzforderungen sind eingehalten, da rund 7,00 m zwischen Parkhaus und Gebäude N verbleiben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt, die vorhabenbezogen mit etwas Spielraum hinsichtlich etwaiger Bautoleranzen festgesetzt werden und analog zum bestehenden Planungsrecht im Osten an den Bebauungsplan Nr. 5a „Stegerwaldstraße / Ingenieurschule“ anknüpfen. Die Lage des geplanten Parkhauses ist zur Veranschaulichung nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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. Der Freianlagenplan ist dieser Begründung beigelegt. Die beiden Parkhausriegel stehen im spitzen Winkel versetzt zueinander und bilden einen offenen Innenhof für Gehölzanzpflanzungen. Die weitere Gestaltung der Freianlagen orientiert sich an der Formsprache des Campus-Boulevards aus dem Masterplan, um alle Flächen möglichst zusammenhängend zu gestalten. Die südlichen Platzflächen stellen dabei einen Übergang zum zukünftigen Campus-Boulevard her. Alle weiteren Flächen grünen das Parkhaus ein und werden zugleich als Retentionsflächen genutzt, sodass das anfallende Niederschlagswasser dort direkt zur Bewässerung der Pflanzen dient. Entlang der Ost- und Westfassade werden Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung gepflanzt. Bei den Pflanzungen wird darauf geachtet, dass diese vielfältig sind und einen ganzjährigen Blüheffekt haben. Die im Freianlagenplan vom 30.11.2022 und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 12.01.2023 aufgezeigten Maßnahmen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Flögemannsesch“ und „Am Campus“ bestehen kurzwegige Anbindungen zum örtlichen Verkehr. In den Kurvenbereichen ist aus Verkehrssicherheitsgründen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ein weitergehender Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Stegerwaldstraße an die Leerer Straße (Kreisstraße K 76) gegeben. Mittelfristig soll im westlichen Bereich ein direkter Anschluss der Fachhochschule an die zu bauende K 76n erfolgen, die als westliche Entlastungsstraße für den Stadtteil Burgsteinfurt vorgesehen ist. Der Bahnhof Burgsteinfurt befindet sich etwa 800 m nordöstlich.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen. Das Parkhaus selbst ist als zweischiffiges Parkhaus mit verbindenden Halbrampen geplant und verfügt über sechs versetzt angeordnete oberirdische Parkebenen. Die Parkebenen werden westseitig über die Straße „Flögemannsesch“ über Ein- und Ausfahrtspuren erschlossen. Seitens des Vorhabenträgers wird das Gelände so modelliert, dass eine ebenerdige Zufahrt für Fahrradfahrer von Süden in den östlichen Parkhaus-Riegel möglich ist. Für die Elektromobilität werden gesonderte Stellplätze vorgehalten. Den Fahrradstellplätzen ist im Erdgeschoss ein Sanitärbereich mit Duschmöglichkeit und Schließfächern angegliedert.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Entwässerung

Für den Campus Steinfurt der Fachhochschule Münster wurde ein Regenwasserkonzept erstellt, welches der Begründung als Anlage beigelegt ist. Bei dem Parkhaus liegt der Fokus auf Verdunstung und Rückhaltung, da eine Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte und Grundwasserverhältnisse nicht möglich ist und um sich der natürlichen Wasserhaushaltsbilanz anzunähern. Primär wird auf eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers in dezentralen Retentionsmulden gesetzt. Es werden oberflächennahe Wasserführungen genutzt, um das Wasser in die Mulden zu führen, einzustauen und es für die Pflanzen verfügbar zu lassen. Ein Teil des anfallenden Regenwassers wird zur Bewässerung der Fassadenbegrünung in offenporige Fassadenrinnen geleitet.

Die Auslegung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist eine Aneinanderreihung von Mulden, die hydraulisch in einem Gesamtsystem untereinander verbunden und über Wehre mit Schlitzkonstruktion verschaltet sind. Die Mulden sind mittels Überläufe an das etwa 50 m westlich des räumlichen Geltungsbereiches gelegene Retentionsbecken Flögemannsesch angeschlossen, um den entsprechenden Notüberlauf zu gewährleisten. Die Außenanlagen sollen so gestaltet werden, dass sowohl bei einem 30-jährigen, wie auch bei einem kurz andauernden 100-jährigen Regenereignis das erforderliche Muldenvolumen ausreicht, um das Regenwasser zurückzuhalten. Der Leitungsverlauf erfolgt als Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Die Einleitung in das öffentliche und in den angrenzenden Straßenabschnitten vorhandene Trennsystem erfolgt über eine Schlauchdrossel, die eine konstante Abflussleistung gewährleistet.

7.2. Strom-, Wärme- und Wasserversorgung, Telefon

In das Parkhaus sind eine Energiezentrale sowie Traforäume und Technikräume integriert. Der durch die Photovoltaikmodule erzeugte Strom ist für den Eigenverbrauch auf dem Campus vorgesehen. Über die unter den Neubauten geplanten Sondenfelder wird Wärme- und Kälteenergie gewonnen und über die Energiezentrale den Neubauten zur Verfügung gestellt. Darüberhinausgehende Bedarfe können über vorhandene Versorgungsleitungen auf dem Gelände der Fachhochschule gedeckt werden, die entsprechend für die Nutzungszwecke zu erweitern wären.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

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

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in qm	Größe in %
Sonstige Sondergebiete (SO)	7.500	100
Gesamt	7.500	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 westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Burgsteinfurt auf dem Campus der Fachhochschule Steinfurt. 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 (Vor)Prägung des Plangebietes sowie der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 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. Die Bewertung des Ausgangszustandes für den Untersuchungsraum erfolgt auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Fachhochschule“ (1. Änderung). Für die Bewertung des Planungszustandes sind die Festsetzungen der beabsichtigten 2. Änderung heranzuziehen. Aus der Gegenüberstellung der jeweiligen ökologischen Flächenwerte des Ausgangs- und Planungszustandes ergibt sich eine Gesamtbilanz. Auf die Eingriffsbewertung und -bilanzierung im Rahmen des der Begründung beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 12.01.2023 (S. 31 ff.) wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft da gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5) im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 die Entwässerungsmulde, die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie einzelne Bäume entfallen. Dem gegenüber stehen die Festsetzungen der 2. Änderung, die durch den der Begründung beigefügten Freianlagenplan vom 30.11.2022 konkretisiert werden. Dabei ist insbesondere die Anlage verschiedener Vegetationselemente zur Erhöhung der Strukturvielfalt sowie zur ökologischen Aufwertung vorgesehen, sodass ein Großteil der Eingriffe durch Neupflanzungen und Dach- und Fassadenbegrünungen planintern wieder ausgeglichen werden können. Die darüberhinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden planextern über eine noch zwischen dem Antragssteller mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt zu schließende Ablösevereinbarung kompensiert, sodass im Ergebnis keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft bestehen.

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 1.450 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher überwiegend als Stellplatz genutzte Fläche auf dem westlichen Campusgelände. Die überplanten Parkplätze sind teils mit Asphalt und Pflaster vollversiegelt, teils mit Rasengittersteinen teilversiegelt. Die Parkplatzfläche ist zwischen den Parkbuchten mit Kirschlorbeerbüschen und Ahorn bepflanzt. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven anthropogenen und verkehrlichen Nutzungen gewissen Vorbelastungen ausgesetzt.

Im Ergebnis des der Begründung angefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 12.01.2023 wurden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Die im nördlichen Bereich befindlichen Reste einer alten Graben- bzw. Landwehrstruktur mit einem Bestand an zum Teil sehr starken Bäumen wurden näher auf Baumhöhlen und potenzielle Quartiere begutachtet. Hier wurden keine Strukturen festgestellt, die als Quartiere bzw. Brutstätten für baumbewohnenden Fledermaus- bzw. Vogelarten geeignet erschienen. Gleichwohl konnte den Bäumen ein hohes Potenzial für zukünftige Quartierstrukturen beschieden werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Planungshinweise (Beleuchtung, Baumhöhlenkontrolle, Bauzeitenregelung und ökologischen Baubegleitung) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.

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 sonstigen Sondergebietes nur nicht wesentlich störende Handwerks, Gewerbe-, und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Ergänzend wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Geräuschemissionsprognose hinsichtlich des Gewerbelärms in Verbindung mit einer Verkehrslärmuntersuchung zu den planbedingten Veränderungen der dem Campus Steinfurt zuzuordnenden Verkehre durchgeführt um zu prüfen, ob durch die Planung umliegende und schützenswerte Nutzungen beeinträchtigt werden. Im zusammenfassenden Ergebnis des der Begründung angefügten schalltechnischen Gutachtens vom 17.01.2023 heißt es hierzu, „dass durch das geplante Parkhaus [...] im Bereich der nächstgelegenen Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte werden im Tages- und Nachtzeitraum anteilig um mindestens 6 dB unterschritten [...]. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch geprüft, ob eine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen während der Tageszeit um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB auszuschließen ist. Die Berechnungsergebnisse hierzu zeigen, dass die zulässigen Werte ebenfalls deutlich unterschritten werden. Der durch die Umgestaltung der Parksituation zu erwartende planbedingte Mehrverkehr ist im Sinne der angewandten Beurteilungskriterien aus schalltechnischer Sicht als unkritisch zu betrachten. Zusammenfassend ist somit bei bestimmungsgemäßem Betrieb des hier betrachteten Vorhabens von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach den dargelegten Bewertungsmaßstäben [...] auszugehen.“

Auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Immissionsbelastungen wie Schall, Staub oder Gerüche sind nicht bekannt, zumal sich schützenswerte und näher zu den Emissionsquellen gelegene Wohnnutzungen im unmittelbaren Nahbereich befinden sowie relevante Verkehrsträger, Gewerbebetriebe oder Hofstellen im direkten Umfeld nicht anzutreffen sind.

Hinsichtlich der Schallauswirkungen der geplanten westlichen Entlastungsstraße ist man im Rahmen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Fachhochschule“ zu dem Ergebnis gekommen, „dass Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern nur in einem Korridor von 20 m entlang der geplanten westlichen Entlastungsstraße erforderlich werden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hält jedoch einen Mindestabstand von 70 m zur geplanten westlichen Entlastungsstraße ein. Daher sind für diese Änderung keine Festsetzungen zum Lärmschutz vorzusehen.“

Hinsicht der Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Hofstellen und dem Plangebiet ist man bei der zuvor genannten Bauleitplanung auf Basis eines Geruchsgutachtens für einen nordwestlich des Änderungsbereiches gelegenen Bebauungsplanes ebenso zu dem Ergebnis gekommen, dass diese nicht zu erwarten sind und „die Orientierungswerte für Geruchsbelastungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 deutlich unterschritten werden bzw. sogar als irrelevant anzusehen sind.“

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 2.250 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 825 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 Gebäude den neuesten Standards der Umwelttechnik entsprechen werden. Letzteres ist insbesondere bei dem der Planung zugrundeliegenden Vorhaben der Fall.

Die Dachflächen des Parkhauses als auch die Südfassade sollen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden. Der erzeugte Strom ist für den Eigenverbrauch auf dem Campus vorgesehen. Um ergänzend das geothermische Potential des Standortes voll auszunutzen, ist in den Bereichen zwischen den Bohrpfählen des Parkhauses sowie den Neubaugebäuden C und Q beabsichtigt, Sondenfelder anzulegen und die Wärmeenergie über die neue Energiezentrale innerhalb des Parkhauses zu verteilen. Schließlich wird für den Neubau primär auf eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers in Retentionsmulden gesetzt. Es werden oberflächen-nahe Wasserführungen genutzt, um das Wasser in die Mulden zu führen, einzustauen und es für die Pflanzen verfügbar zu lassen. Ein Teil des Regenwassers wird in offenporige Fassadenrinnen geleitet, um dann entlang der Fassade die Kletterpflanzen zu bewässern. Gehölzpflanzungen können durch das dichte Wurzelwerk viel Regenwasser aufnehmen. Über einen Notüberlauf wird das zusätzliche Regenwasser gedrosselt in das große Retentionsbecken Flögemannsesch geleitet, sodass das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert.

Aufgrund der beschriebenen vorhabenbezogenen Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Freilandklima aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb der bebauten Siedlungsrandlage liegt und eine weniger günstige 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 westlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt im Ortsteil Burgsteinfurt südlich der Straße „Flögemannsesch“ und nördlich der Straße „Am Campus“. Er wird am Siedlungsrand als Stellplatzfläche für die Fachhochschule genutzt und ist demnach nahezu vollständig versiegelt. Grünbeete und Einzelbäume gliedern den Parkplatz. Da eine bestehende Anlage überplant wird sowie keine zusätzlichen Baurechte durch die gleichbleibende Grundflächenzahl geschaffen werden, wird dem Grundsatz des Bodenschutzes nicht widersprochen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdiger Plaggenesch. Da jedoch der Boden im Geltungsbereich durch die Stellplatzfläche sowie insbesondere seiner östlichen und nördlichen 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 seit 2002 durch den Ursprungsplan Nr. 5 Baurechte, die mit dieser Änderung grundsätzlich nicht verändert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes bleibt die Grundflächenzahl ebenso unverändert, sodass durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar und gesonderte Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich 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.

Südlich bzw. südöstlich liegt allerdings eine größere Fläche, die im Kataster nachrichtlich aufgenommen wurde und dort unter der laufenden Nummer 21-58 geführt wird. Bei Untersuchungen, die dort bei Baumaßnahmen seit 1996 stattgefunden haben, ist festgestellt worden, dass sich im Boden Abfälle befinden. Dabei handelt es sich um Bau- und Straßenschutt, Kunststoffe und Holz. Diese Abfälle sind aber nicht mit Schadstoffen belastet. Insofern ist hier bei anstehenden Maßnahmen darüber nachzudenken, die im Boden befindlichen Abfälle zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Einschränkungen hinsichtlich der Planungen ergeben sich dadurch jedoch 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. Somit ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, 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 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Fachhochschule“ erfolgt analog zur 1. Änderung 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 (UVP) 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>	01.09.2022
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, 18.01.2023

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF0502Ae/ Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

/

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Regenwasserkonzept Parkhaus Campusumbau FH Steinfurt, erstellt durch Planstatt Senner GmbH, Überlingen, 23.11.2022 / 17.01.2023
- Masterplan FH Münster – Campus Steinfurt – Ausbaustufe 1 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 1 und Eingriffsbilanzierung, erstellt durch Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, den 12.01.2023
- Schalltechnisches Gutachten Erweiterung FH Münster Campus Steinfurt, Bericht Nr. 1222 0023-1, erstellt durch nts Ingenieurgesellschaft, Münster, 17.01.2023
- Freianlagenplan, erstellt durch Planstatt Senner GmbH, Überlingen, 30.11.2022 / 17.01.2023