

# Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich Tiggelsee“ – 2. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Begründung



# Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich Tiggelsee“ – 2. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Begründung

### Inhalt

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

# 1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 65 "Westlich Tiggelsee" ist seit dem 14.07.2009 rechtsverbindlich und wurde im Rahmen des sog. "Konjunkturpaketes II" aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 wurde vornehmlich das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Dreifachturnhalle an der Stegerwaldstraße zu schaffen. Gleichzeitig wollte ein Investor auf dem nördlich des Willibrord-Kindergartens gelegenen Grundstück der Ev. Kirchengemeinde drei Studentenwohnheime mit jeweils 11 Wohneinheiten errichten. Entsprechend dem vorhandenen Bestand im Planbereich und der Objektplanungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt.

Die geplanten Studentenwohnheime sind jedoch nicht von diesem Investor in der geplanten Form realisiert worden. Vielmehr hat dort ein anderer Investor in den Jahren 2012-13 ein Studentenwohnheim mit 42 Wohneinheiten und eine U3-Betreuung für den benachbarten Willibrord-Kindergarten errichtet. Für das Vorhaben wurden entsprechende Befreiungen vom Bebauungsplan vorgenommen, da in zwei Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 abgewichen worden ist. So wurde zu einen die Überschreitung der südlichen Baugrenze zugelassen, um die erforderliche Nähe zwischen U3-Betreuung und dem bestehenden Kindergarten zu gewährleisten. Zum anderen wurde von der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen befreit, da die Studentenwohnungen nicht mehr in (drei) verschiedenen Gebäuden, sondern in einem Baukörper geschaffen werden sollten. Bei diesem Gebäude Stegerwaldstraße 30 handelt es sich um einen dreigeschossigen Flachdachbau. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich nördlich des Gebäudes sowie auf der Westseite entlang der Stegerwaldstraße. Ebenfalls nördlich des Gebäudes ist eine Fahrradabstellanlage eingerichtet worden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Burgsteinfurt hat der Bauherr 2015 Pläne für eine Erweiterung des Gebäudes vorgestellt. Die Erweiterungsplanung sieht 21 weitere Studentenwohnungen vor, wobei sich der vorhandene Baukörper leicht versetzt in Richtung Norden fortsetzen soll. Die vorhandene Fahrradabstellanlage soll dazu von der Nordseite des Baukörpers auf die Ostseite versetzt werden.

Eine Erweiterung der Wohnanlage in der geplanten Form weicht allerdings wiederum von einigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65 ab. Das vorhandene Baufeld und die festgesetzte Dreigeschossigkeit lassen die Bebauung zwar grundsätzlich zu. Allerdings wird bereits jetzt mit den vorhandenen 42 Wohneinheiten die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen (11 WE pro Gebäude) überschritten und würde mit 63 noch deutlicher

abweichen. Auch wird mit der geplanten Erweiterung die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 knapp überschritten. Also ist auch hier eine Anpassung im Bebauungsplan erforderlich, § 17 (1) BauNVO lässt in Allgemeinen Wohngebieten eine GFZ von bis zu 1,2 zu. Auch die festgesetzte offene Bauweise widerspricht der vorgelegten Planung. Bei Gebäudelängen von über 50 m ist eine offene Bauweise nicht mehr gegeben, insofern soll hier die abweichende Bauweise festgesetzt werden. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 sollen zudem die überbaubaren Grundstücksflächen dem Bestand und der Planung angepasst werden. Dies gilt auch für die Stellplatzflächen, die der Bebauungsplan vorgibt.

Der Bauherr hat deswegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 beantragt. Zur Umsetzung des Vorhabens hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 24.09.2015 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Westlich Tiggelsee“ durchzuführen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung gemäß § 13a (1) BauGB liegen vor.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 umfasst das Grundstück Flur 32, Flurstück 842, Gemarkung Burgsteinfurt (siehe Anlage: Geltungsbereich). Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 2.957 qm.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Regional- und Landesplanung**

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen die Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt war der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 ursprünglich als Fläche für

den Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde im Wege der Berichtigung eine Darstellung von Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO vorgenommen.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO weiterhin festgesetzt wird, ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB gewährleistet. Zur Umsetzung der Planung ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich.

### **3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 65 "Westlich Tiggelsee" ist seit dem 14.07.2009 rechtsverbindlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nördlich von der Straße Flögemannsesch, östlich von der Straße Kreuzstiege, südlich von der Straße Wilmeresch und westlich von der Stegerwaldstraße begrenzt.

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 65 ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbindung Schule (für die Willibrord-Grundschule) bzw. Kindergarten (für den Willibrord-Kindergarten) festgesetzt. Im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 65 ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Teilbereich ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 erfolgt, die am 10.04.2014 rechtsverbindlich wurde.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 65 bisher ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Des Weiteren werden eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend der früheren Hochbauplanung festgesetzt. Zudem wird in diesem Teilbereich aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 11 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

### **3.4 Derzeitige und angrenzende Nutzungen**

Wie in Kap. 2 beschrieben, umfasst das Plangebiet das Grundstück Stegerwaldstraße 30, das als Wohnbaufläche genutzt wird und mit einem Studentenwohnheim bebaut ist. Auf der westlichen und nördlichen Seite des Grundstücks befinden sich Stellplatzanlagen, während auf der Ostseite ein Gartenbereich liegt.

Westlich des Plangebiets liegt der Campus Steinfurt der Fachhochschule Münster. Der Kath. Willibrord-Kindergarten und die Kath. Willibrord-

Grundschule sowie deren Dreifachsporthalle befinden sich südlich des Plangebietes. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an.

Südöstlich des Änderungsbereiches liegt der Tiggelsee, der eine gewisse Naherholungsfunktion für die Anwohnerschaft übernimmt.

Besondere naturräumliche Gegebenheiten und besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Bereich nicht vor. Ein Landschaftsplan besteht für das Gebiet nicht. Ebenso werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. durch die Planung berührt.

## **4. Planfestsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Studentenwohnheims geschaffen werden. Das gesamte Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden jedoch auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen zu vermeiden. So sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig, da diese zu Störungen und Beeinträchtigungen im Umfeld führen können. Festsetzungen zum Einzelhandel sind aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

### **4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Da das Bestandsgebäude mit der geplanten Erweiterung eine Gebäudelänge von über 50 m aufweist, ist eine offene Bauweise nicht mehr gegeben. Insofern wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

##### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden im WA-Gebiet nicht überschritten. Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 zum Nutzungsmaß werden damit an die Hochbauplanung zur Erweiterung des Studentenwohnheims angepasst.

##### Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 2 maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die bisherige Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 zur Geschossigkeit bleibt damit bestehen.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist für Teile baulicher Anlagen (Sockel, Traufe, First) unterschiedlich festgesetzt und gilt als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO). Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da durch die Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der Dachform und -neigung die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend zu bestimmen sind.

Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkan-

te der Stegerwaldstraße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet 11,00 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) wird gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet auf 6,00 m - 11,00 m begrenzt.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Die bisherige Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 11 Wohneinheiten je Gebäude wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 aufgehoben. Mit der Erweiterung weist das Studentenwohnheim eine Anzahl von 63 Wohneinheiten auf, eine Reglementierung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten weder notwendig noch zweckmäßig.

### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß dafür Sorge tragen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt.

#### Dachform und -neigung

Im Plangebiet sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Flach und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Dachausbauten (Gauben) sind gem. § 86 BauO NRW nicht zulässig.

#### Einfriedung und Begrünung

Vorgärten dürfen gem. § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

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



An allen Nachbargrenzen sind gem. § 86 BauO NRW Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen davon abweichend entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m eingefriedet werden. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig. Mauern, Gabionen sowie Pflanzsteine oder -kübel sind als Einfriedungen nicht zulässig.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gem. § 86 BauO NRW im Plangebiet nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Art, Standorte, Größe und Anzahl der Werbeanlagen sind mit der Stadt Steinfurt und ggfs. mit anderen betroffenen Behörden abzustimmen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen Flögemannsesch und Stegerwaldstraße erschlossen. Der Zugang zum überörtlichen Verkehr ist über die Stegerwaldstraße an die Leerer Straße (K 76) gewährleistet. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Fachhochschule“. Im Bereich der südlich gelegenen Sporthalle befindet sich die Haltestelle „Wilibrordschule“. Der Bahnhof Burgsteinfurt befindet sich nordöstlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 650 m. Der Zugang zum ÖPNV ist somit gegeben.

Durch die Erweiterung des Studentenwohnheims erhöht sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Plangebiet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stellplatzsatzung für die Stadt Steinfurt, die seit dem 3. Juli 2015 gilt, für studentisches Wohnen einen Stellplatznachweis von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorsieht. Daher ergibt sich für das Vorhaben ein reduzierter Bedarf von 35 nachzuweisenden Stellplätzen für die 63 Wohneinheiten einschl. des Stellplatzbedarfes für die U3-Betreuung.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung können auf dem Grundstück 38 Stellplätze nachgewiesen werden, so dass für die geplante Erweiterung ausreichend Flächen zum Stellplatznachweis vorhanden sind. Ursprünglich wären nach Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW insgesamt 65 Stellplätze nachzuweisen gewesen.

## **5.2 Entwässerung**

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

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt über das vorhandene Mischsystem. Im Bereich der Stegerwaldstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der das zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen kann.

Auch das anfallende Niederschlagswasser kann dem Mischsystem zugeführt werden. Aufgrund der Boden- bzw. Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. § 51a Landeswassergesetz ist zu beachten.

## **5.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden. Gegebenenfalls muss bei bestimmten Bauwerken der Löschwassernachweis über ein Brandschutzkonzept erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird von der Westnetz GmbH oder ggf. einem anderen Stromanbieter gesichert.

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

Die Gasversorgung übernehmen voraussichtlich die Stadtwerke Steinfurt, da das Bestandsgebäude schon über einen Gasanschluss verfügt.

# **6. Auswirkungen der Planung**

## **6.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft**

Beim Planbereich handelt es sich um eine Fläche, die gemäß § 13a BauGB entwickelt wird. Für das Plangebiet wurden 2009 Baurechte geschaffen, die nunmehr nur leicht verändert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Eine Umweltrelevanz ist nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht gegeben. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

Aktuell befinden sich drei größere Bäume im Bereich der Stellplatzanlage entlang der Stegerwaldstraße, die erhalten werden und nicht von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 betroffen sind. Eine gesonderte Festsetzung der Bäume erfolgt wie schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65 nicht.

## **6.2 Artenschutz**

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u. a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorgenannte Verbot verstoßen wird. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

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

Es ist zudem festzustellen, dass sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 nur unwesentliche Veränderungen hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten ergeben.

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

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

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

### **6.3 FFH-Verträglichkeit**

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

Der Abstand zwischen dem Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1.000 m (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 ausgegangen.

### **6.4 Immissionsschutz**

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 und für das Umfeld störende Nutzungen entstehen. Durch den Anwohner- und Gästeverkehr sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Umfeldes zu erwarten.

Andere Belastungen wie Staub und Geruch sind im Plangebiet ausgeschlossen, da sich im Umfeld keine störenden Betriebe oder sonstige Störeinflüsse befinden. Ein ausreichender Abstand zu sog. Störfallbetrieben ist gegeben. Ebenso sind Konflikte mit landwirtschaftlichen Hofstellen nicht zu erwarten, da auch hierzu ein ausreichender Abstand gegeben ist.

### **6.5 Klimaschutz**

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

Mit Blick auf den Ausstoß und die Vermeidung von Treibhausgasen ist festzustellen, dass z.B. durch die unmittelbare Nähe des Studentenwohnheims zur

Fachhochschule eine Verkürzung und Vermeidung von Anfahrtswegen möglich ist. Messbare Auswirkungen auf das Klima sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

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 Erweiterung des Studentenwohnheims erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

## **6.6 Bodenschutz**

Ein Altlastenverdacht besteht für den Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 nicht. Das Plangebiet ist nicht als Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsfläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt ausgewiesen.

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Hierzu ist festzustellen, das Plangebiet ist zum Großteil bereits bebaut bzw. versiegelt ist. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 wird die überbaubare Grundstücksfläche nur der Hochbauplanung angepasst, nicht jedoch vergrößert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert. Insofern entspricht die Planung weiterhin dem § 4 (2) LBodSchG NW.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden im Geltungsbereich sowie seiner Umgebung bereits größtenteils versiegelt und anthropogen überprägt ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften des Bodens stark eingeschränkt. Damit ist das Maß der Schutzwürdigkeit als sehr reduziert zu betrachten. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **6.7 Denkmalschutz**

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Somit ist durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 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.

## **6.8 Bodenordnung**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 nicht erforderlich.

## **6.9 Kampfmittel**

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

# **7. Verfahren**

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da es sich handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und eine Größenordnung von 20.000 qm Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauN-VO wird nicht überschritten. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß mit § 13a (2) Nr. 1 i. V. § 3 (2) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die

frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfällt. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

aufgestellt:

Steinfurt, 18.04.2016

Az.: III/ 61-26-09/BF65-2.Änd/MS

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Scheil  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung Stadtteil Burgsteinfurt

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet  
Übersichtsplan  
Geltungsbereich