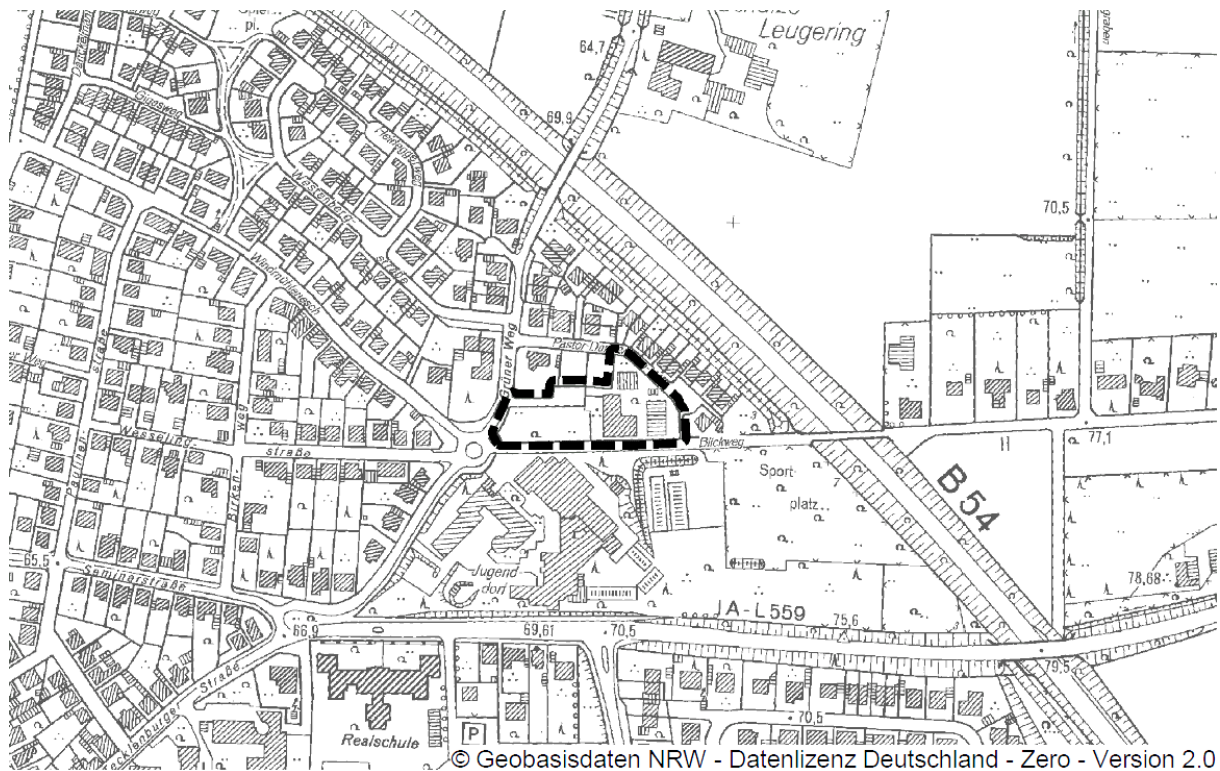


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 6b „Windmühlensch“ – 38. Änderung

Begründung



© Geobasisdaten NRW - Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

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



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	1
3.1. Regional- und Landesplanung	1
3.2. Flächennutzungsplan	2
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	2
5. Planfestsetzungen	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	3
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5.4. Gestaltung	5
5.5. Begrünung	5
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Ver- und Entsorgung	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	9
9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	9
9.7. Denkmalschutz	10
9.8. Bodenordnung	11
9.9. Kampfmittel	11
10. Verfahren	12

1. Planungsanlass

Die BHD-Tagespflege beabsichtigt aufgrund der hohen Nachfrage die Erweiterung der Wohngruppe im Altbau der Hofstelle Lünemann, Hollich 29 / 29a am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Burgsteinfurt. Die Erweiterung soll in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach für drei Pflegezimmer mit Bädern und Erschließungsflur errichtet werden. Da der beabsichtigte Baukörper auf einer Breite von etwa 5,30 m außerhalb der Baugrenzen des seit dem 08.10.2015 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6b „Windmühlensch“ (37. Änderung) liegt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für die Genehmigungsfähigkeit und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Die westliche Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist ebenso wie die durch das Bauvorhaben geänderten Grund- und Geschossflächenzahlen anzupassen. Vor diesem Hintergrund beantragt die Betriebshilfsdienst GmbH (BHD) mit Schreiben vom 06.10.2023 die Schaffung von Planungsrecht für die anstehenden baulichen Veränderungen.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat demnach in seiner Sitzung am 02.11.2023 die Aufstellung der 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b „Windmühlensch“ gemäß § 1 (8) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, da es sich bei der baulichen Erweiterung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. 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 Nr. 6b und seiner 37. Änderung überlagert und damit rechtsunwirksam.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b „Windmühlensch“ ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Burgsteinfurt zwischen Pastor-Dannenmann-Weg im Norden, Blickweg im Süden und Grüner Weg im Westen. Er ist identisch mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6b, 37. Änderung und umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 3, das Flurstück 405 zu einer Größe von rund 5.100 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 775 m Luftlinie westlich 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 Teilflächen im westlichen Plangebiet Überflutungen bis zu ca. 0,20 m auf. Im Zuge von Grundstückerschließungen können Geländeangleichungen vorgenommen werden, sodass den Überflutungen und etwaigen Sach- und Personenschäden vorgebeugt werden kann. Besondere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind daher auf Ebene des Bebauungsplanes entbehrlich und Schutzmaßnahmen im Zuge einer konkreten Grundstückerschließung 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 der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planungsabsichten („Allgemeine Wohngebiete“) korrespondieren mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. 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 Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Hof Lünemann mit der Lagebezeichnung Hollich 29 / 29a, eine Hoflage mit vier Gebäuden, die sich um einen zentralen Innenhof gruppieren und durch die BHD-Tagespflege genutzt wird. Im westlichen Teil des Plangebietes liegen zwei Mehrfamilienhäuser, die über eine zentrale Zuwegung vom Grünen Weg erschlossen werden und die Lagebezeichnungen Grüner Weg 20 / 22 haben. Die vorhandenen Freiflächen werden gärtnerisch bzw. parkähnlich genutzt. Erhaltenswerte Bäume im Bereich der Hofstelle werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geschützt.

Das nähere Umfeld wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend vorrangig wohnbaulich genutzt. Südlich des Blickweges und südlich der Tecklenburger Straße sind Einrichtung für den Gemeinbedarf wie z.B. „Lernen Fördern e.V.“ und Schulen ansässig. Im nordwestlichen Nahbereich verläuft die Bundesstraße B 54, die den Siedlungsrand bildet.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend und angelehnt an die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplanes wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches sich aufgrund differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung in die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) - analog zum Bestand - sowie 3 (WA 3) gliedert. 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 gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen in der wohnbaulich geprägten Siedlungslage zu vermeiden. Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen innerhalb der (angrenzenden) Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig.

Aufgrund der städtebaulich grundsätzlich gewünschten Nachverdichtung sowie der im Geltungsbereich bereits vorhandenen Nutzungen erscheint eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB als nicht zielführend. Auf die Festsetzung einer Obergrenze wird daher bewusst verzichtet, zumal sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten aufgrund des in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisenden Stellplatzbedarfes in Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche reglementiert.

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 sind angelehnt an die Festsetzungen des Ursprungsplanes und an die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO. Damit wird eine städtebaulich vertretbare Bebauung ermöglicht, die sich in die nähere bebaute Umgebung einfügt und starke Höhengschwankungen vermeidet.

Für alle drei Allgemeinen Wohngebiete wird für die gewünschte Nachverdichtung im Vergleich zum Bestand die GRZ um 0,1 auf 0,5 sowie die GFZ um 0,2 auf 1,0 erhöht. Aufgrund der erforderlichen und gemeinschaftlich genutzten Erschließungsanlagen ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig. Die (maximale) Höhe baulicher Anlagen wird gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO für die Gebäudeteile Sockel, Traufe und First differenziert festgesetzt. Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) orientiert sich am in Richtung Osten ansteigenden Gelände und beträgt maximal im Allgemeinen

Wohngebiet 1 (WA 1) 72,30 und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) 72,80 Meter über Normalhöhennull (NHN). Als Orientierungshilfe dient die ungefähre Lage und Höhe der im Plan gekennzeichneten Schachtdeckel. Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt als Mindest- und Höchstmaß für den östlichen Teil der Hofstelle (WA 2 und 3) 3,00 - 4,00 m und für den westlichen Teil der Mehrfamilienhäuser (WA 1) 5,80 - 6,20 m. Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) maximal 9,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) maximal 11,00 m. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) darf bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern eine Attikahöhe von 4,00 m, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschritten werden, damit sich die beabsichtigte bauliche Erweiterung dem Hauptkörper der Hofstelle unterordnet.

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 die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Auf die Beschränkung der Hausformen wird anlog zum Ursprungsplan verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Im Vergleich zum Ursprungsplan wird die Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) durch die Baufäche des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) erweitert, um den Anbau an die vorhandene Tagespflege planungsrechtlich zu ermöglichen.

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 überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss für einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück zur Erschließungsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist zur Freihaltung der Grünanlagen 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 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 analog zum Bestand städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sich diesem unterordnet und zurücknimmt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, sind im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW analog zum Ursprungsplan im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°- 35° sowie im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°- 50° zulässig. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig. Zusätzlich werden für das Erweiterungsvorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 15° zugelassen.

Dachaufbauten (Gauben) sind zum Ausbau des Dachgeschosses zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von Verkehrsraum und privaten Vorgartenflächen. Aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes und der vorhandenen Privaterschließung sind die ansonsten in der Kreisstadt Steinfurt üblichen Festsetzungen zur Vorgartengestaltung entbehrlich.

5.5. Begrünung

Im Bebauungsplan ist im östlichen Bereich der Hofstelle gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB die Erhaltung von insgesamt drei älteren Einzelbäumen festgesetzt. Der Baumbestand ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Gründächer haben nicht nur positive Effekte im Hinblick auf die Regenwasserableitung und die Niederschlagsspeicherung, sondern auch hinsichtlich des Kleinklimas. Sie binden Staub, erwärmen sich auch bei extremen Temperaturen langsamer und verbessern die Luftkühlung und die Sauerstoffproduktion. Vor diesem Hintergrund und zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung sind insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) Dächer mit einer Neigung < 15° gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teilflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 30 qm.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über die Verkehrsflächen Pastor-Dannenmann-Weg, Blickweg und Grüner Weg gewährleistet. Der Zugang zum überörtlichen Verkehr ist in südlicher Richtung durch den kurzwegigen Anschluss an die Tecklenburger Straße (Landesstraße 559) gegeben. Hier befindet sich ebenso die Bushaltestelle „Realschule“ und damit der Übergang zum öffentlichen Personennahverkehr.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen. Um die Anzahl der Zufahrten vom Blickweg zu begrenzen, erfolgt hier analog zum Ursprungsbebauungsplan in Teilabschnitten die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

Gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpflaster zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche sowie an Nachbargrenzen i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten und mindestens 0,80 m hohen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen.

7. Ver- und Entsorgung

Generell ist für die Ver- und Entsorgung im Plangebiet festzustellen, dass diese über das vorhandene Leitungsnetz in den bestehenden und angrenzenden Straßenverkehrsflächen gesichert ist. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die vorhandenen Infrastrukturen im Mischsystem. Die vorhandene Mischwasserkanalisation kann das zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen. Das anfallende Niederschlagswasser soll ebenso dem Kanalnetz zugeführt werden. Alternativ verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist zu beachten.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird seitens des Dezernates 54 Wasserwirtschaft der Bezirksregierung Münster empfohlen, keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in qm	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.100	100
Gesamt	5.100	100

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Regionalplan Münsterland erfüllt neben der Festlegung der räumlichen und strukturellen Entwicklung als raumplanerisches Gesamtkonzept gemäß § 6 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) ergänzend die Funktionen von Landschaftsrahmenplänen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sodass die regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Förderung der Biodiversität nach Abstimmung und Abwägung mit anderen Belangen im Regionalplan dargestellt sind. Der seit dem 27.06.2014 wirksame Raumordnungsplan ordnet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Siedlungsraum zu und stellt diesen als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Ein aus diesen übergeordneten Vorgaben durch den Kreis Steinfurt abzuleitenden, konkretisierenden Landschaftsplan nach § 7 LNatSchG NRW liegt für das Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt nicht vor.

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).

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Burgsteinfurt zwischen Pastor-Dannenmann-Weg im Norden, Blickweg im Süden und Grüner Weg im Westen. Er liegt in der naturräumlichen Haupteinheit NR-541 „Kernmünsterland“, welche dem zentralen Teil der „Westfälischen Tieflandbucht“ entspricht, sowie im Landschaftsraum LR-IIIa-016 „Altenberger Höhenrücken“. In der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) sowie im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt (Umwelt) bestehen für das unmittelbare Plangebiet keine besonderen (Schutzgebiets-)Ausweisungen. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind demnach ebenso wenig wie geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 (2) BNatSchG betroffen.

Ein Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen des Flussgebietes „Rhein NRW“, Teileinzugsgebiet „Ijsselmeerzuflüsse“, erfolgt nicht. Ebenso wenig sind Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Durch die Planung sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das einsehbare Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Kulturgüter und sonstige Sachgüter stehen nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung, weshalb insgesamt erhebliche oder nachteilige Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen nicht erwartet werden.

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 375 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 ein überwiegend bebautes Wohngrundstück, dessen Freiflächen parkähnlich angelegt sind. Erhaltenswerte Bäume im Bereich der Hofstelle werden durch den Bebauungsplan geschützt. Nennenswerte Grünstrukturen sind durch das unmittelbar beabsichtigte Bauvorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3), welches sich in der Örtlichkeit vorwiegend als Rasenfläche darstellt, nicht vorhanden und werden demnach auch nicht überplant. Aufgrund der anthropogenen Prägung sowie der umgebenden Bebauung ist das vorhandene Artenspektrum gewissen Vorbelastungen ausgesetzt, sodass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund vorhandener Störungen nicht erwartet wird. Das Vorhandensein besonders schützenswerter Arten ist ebenso nicht bekannt. Es ist zudem festzustellen, dass sich gegenüber dem Bestand nur unwesentliche Veränderungen hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten ergeben. Insofern ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht erkennbar. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen sowie auch im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Es ist seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers insbesondere bei Arbeiten der Bauaufsicht durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt einzubinden. Die Bauaufsicht ist nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Bäume sind während zukünftiger Bauphasen im Einwirkungsbereich derartiger Maßnahmen durch effektive Schutzeinrichtungen (z.B. Baustellenzaun außerhalb des Traufbereiches) vor Beschädigung oder Verlust zu schützen.

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 der Allgemeinen Wohngebiete in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Nutzungen als Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Immissionsbelastungen wie Schall, Staub oder Gerüche sind analog zur Ursprungsplanung nicht bekannt, zumal sich schützenswerte und näher zu den Emissionsquellen gelegene Wohnnutzungen im unmittelbaren Nahbereich befinden. Unzumutbare Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 54 sind aufgrund des vorhandenen Lärmschutzes nicht zu erwarten. Störende Gewerbebetriebe oder emittierende Hofstellen sind im direkten Umfeld nicht anzutreffen.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 1.250 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 1.700 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 mit der Dachbegrünung vorgesehen. Gründächer haben nicht nur positive Effekte im Hinblick auf die Regenwasserableitung und die Niederschlagsspeicherung, sondern auch hinsichtlich des Kleinklimas. Sie binden Staub, erwärmen sich auch bei extremen Temperaturen langsamer und verbessern die Luftkühlung und die Sauerstoffproduktion.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Vorstadtklima sind aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb der bebauten Siedlungslage liegt, nicht in einem Klimawandelvorsorgebereich liegt und eine ungünstige 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 am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Burgsteinfurt innerhalb der bebauten Siedlungslage. Er wird insbesondere zu Wohnzwecken genutzt und ist allseitig von Bebauung und Verkehrsflächen umgeben. Planungsrecht besteht durch die 37. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b „Windmühlensch“, die seit dem 08.10.2015 rechtsverbindlich ist, überbaubare Grundstücksflächen und unter anderem eine Grundflächenzahl von 0,4 ausweist. Im Zuge der Bauleitplanung wird die Grundflächenzahl aufgrund der großen Erschließungsanlagen und des beabsichtigten Baukörpers um 0,1 auf 0,5 erhöht. Da der zusätzliche eingeschossige Baukörper eine Dachbegrünung erfährt ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar. Mit der beabsichtigten Nachverdichtung wird dem Grundsatz des Bodenschutzes nicht widersprochen.

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 in seiner näheren 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 Baurechte, die mit dieser Änderung lediglich geringfügig erweitert werden, sodass durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar sind. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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. Insgesamt ist daher festzustellen, dass Belange des Denkmalschutzes auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht beeinträchtigt werden.

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 (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

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 (§ 26 (2) DSchG NRW). 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 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b „Windmühlensch“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich durch die Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. 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.

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 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. § 13a BauGB</i>	02.11.2023
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, 19.12.2023

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF06b38Ae / Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

/

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet