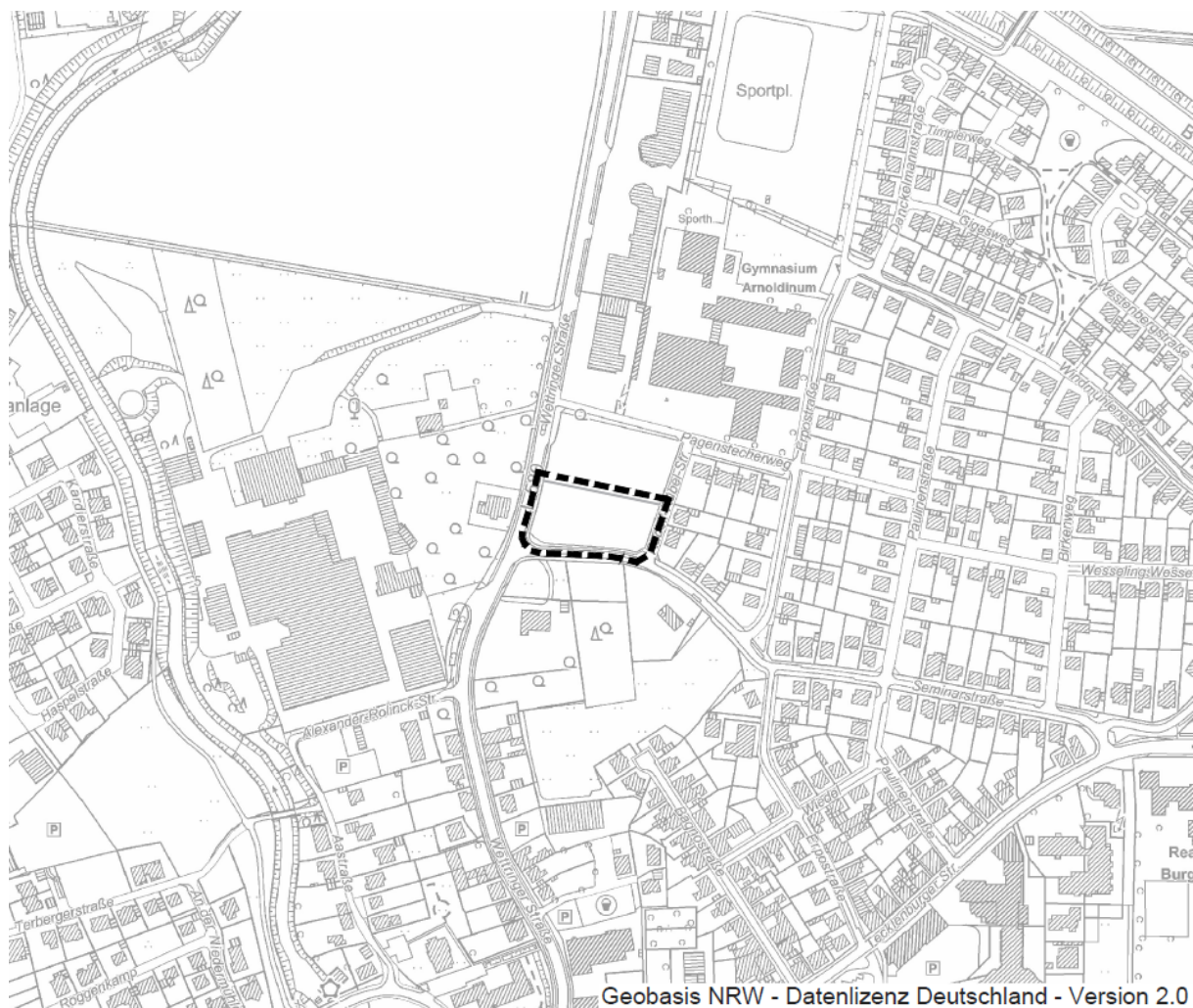


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 6c „Windmühlensch“ – 40. Änderung

Begründung



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	4
5.5. Grünflächen und Anpflanzungen	5
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Ver- und Entsorgung	6
8. Flächenbilanz	6
9. Auswirkungen der Planung	6
9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	6
9.2. FFH-Verträglichkeit	7
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	11
9.9. Kampfmittel	11
10. Verfahren	12

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 25.01.2024 beantragt der Caritasverband Steinfurt e.V. die Schaffung von Planungsrecht für die Neuerrichtung eines viergruppigen Kindergartens auf dem derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Grundstück Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 2, Flurstück 266 zwischen Pagenstecherweg im Norden, Rudolf-Rübel-Straße im Osten, Seminarstraße im Süden und Wettringer Straße / L 580 im Westen. Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um einen Ersatzneubau für den stark sanierungsbedürftigen, additiven Kindergarten Morgenstern zur inklusiven Betreuung von Kindern mit und ohne Behinderungen, Liedekerker Straße 50.

Der seit dem 11.11.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6c „Windmühlensch“ setzt das Plangrundstück als „Mischgebiet“ fest. In der offenen Bauweise ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Dachneigung von 35-40° zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 sowie die Geschossflächenzahl 0,8. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wurde ersichtlich, dass eine Kindergartennutzung grundsätzlich möglich ist, insbesondere jedoch eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich wird. Dachform und Dachneigung sollten ebenso wie die Grundflächenzahl einen größeren Planungsspielraum ermöglichen. Für die Genehmigungsfähigkeit und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat demnach in seiner Sitzung am 14.03.2024 die Aufstellung der 40. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6c „Windmühlensch“ gemäß § 1 (8) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. 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. 6c überlagert und damit rechtsunwirksam.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 40. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6c „Windmühlensch“ ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 2, das Flurstück 566 zu einer Größe von rund 3.660 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 250 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 kleine Flächen am südlichen Planbereich zur Seminarstraße Überflutungen bis zu ca. 0,30 m auf. Überbaubare Grundstücksflächen sind hier nicht vorgesehen. Im Zuge von Grundstückerschließungen können Geländeangleichungen vorgenommen werden, sodass insgesamt den Überflutungen und etwaigen Sach- und Personenschäden vorgebeugt werden kann. Ein weiterer hochwasserminimierender Aspekt ist die Vorgabe der Dachbegrünung in der Bebauungsplanung. Weitere 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 „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Planungsabsichten („Mischgebiete“) 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

Das Plangebiet mit seiner etwa rechteckigen Ausdehnung liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Burgsteinfurt auf der unbebauten und derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Pagenstecherweg im Norden, Rudolf-Rübel-Straße im Osten, Seminarstraße im Süden und Wettringer Straße / Landesstraße L 580 im Westen. Mit Ausnahme des nördlichen und in die ackerbauliche Nutzung einbezogenen Flurstücks 258 grenzen ausschließlich Verkehrsflächen an. Es ist ansonsten innerhalb des Siedlungsbereiches umgeben sowohl von Wohn- und Gewerbebebauung als auch des Gymnasium Arnoldiums. Das Gelände fällt leicht in Richtung Süden ab. Bedeutende Grünstrukturen gibt es auf dem Plangrundstück nicht.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend und analog zum Ursprungsplan werden gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß § 6 (2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Um städtebaulich unverträgliche Nutzungen in der wohnbaulich geprägten Siedlungslage und in räumlicher Nähe zum Gymnasium Arnoldinum zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sowie gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätte nach § 6a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 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 ebenso nicht zulässig.

Auf die Festsetzung einer Obergrenze bzw. die Anzahl der maximalen Wohnungen gemäß § (1) Nr. 6 BauGB wird verzichtet, da sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten aufgrund des auf dem eigenen Grundstück nachzuweisenden Stellplatzbedarfes sowie den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der 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 werden dem Bauvorhaben angepasst, sodass die Grundflächenzahl - auch aufgrund der aktuell anzuwendenden Baunutzungsverordnung - von 0,4 auf 0,6 erhöht und die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf eins reduziert wird. Die Geschossflächenzahl bleibt mit 0,8 unverändert.

Für bauliche Anlagen gilt, dass die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 65,50 m üNNH beträgt. Als Orientierungshilfe dienen die Geländehöhen in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NNH). Darauf aufbauend wird die (maximale) Höhe baulicher Anlagen für die Gebäudeteile Traufe und First differenziert festgesetzt, um eine städtebauliche Integration in die nähere bebaute Umgebung zu ermöglichen. Die maximale Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt 5,50 m. Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt 7,00 m. Bei Gebäuden mit Flachdach darf eine Attikahöhe von 5,50 m, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschritten werden.

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 § 22 (4) BauNVO kann auch eine davon abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Anders als zum Ursprungsplan wird die abweichende Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Das heißt, dass Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig sind, jedoch die seitlichen Grenzabstände nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen einzuhalten sind. Durch diese Festsetzung wird dem beabsichtigten Baukörper Rechnung getragen. Ebenso findet sich diese Bauweise in der näheren Umgebung (z.B. Brauerei, Gymnasium Arnoldinum) wieder.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der südwestlichen und 45,00 m breiten Baugrenze ist gemäß § 23 (5) BauNVO für zukünftige Terrassenüberdachungen vor den Gruppenräumen um maximal 2,50 m 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.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind ebenso wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nur innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den gesondert in der Planzeichnung dargestellten Flächen 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 in den jeweiligen Wohngebieten sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Um das Erscheinungsbild nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Auf eine bestimmte Festsetzung zur Dachneigung wird verzichtet, da die Regelungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe den diesbezüglichen Rahmen vorgeben.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von Verkehrsraum und privaten (Vor-)Gartenflächen, der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Um vor diesem Hintergrund aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind Vorgärten gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten

Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schuttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig. Darüber hinaus dürfen Vorgärten zur Erschließungsstraße hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig. Garten- als auch Außenspielflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschendraht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Vorgartenflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölze so einzugrünen, dass die Behälter von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.

5.5. Grünflächen und Anpflanzungen

Dächer mit einer Neigung < 15° sind 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 < 30,00 qm. Gründächer haben nicht nur positive Effekte im Hinblick auf die Regenwasserableitung und die Niederschlagspeicherung, sondern auch hinsichtlich des Kleinklimas. Sie binden Staub, erwärmen sich auch bei extremen Temperaturen langsamer und verbessern die Luftkühlung und die Sauerstoffproduktion.

Zur Auflockerung größtenteils versiegelter Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je fünf angefangener Stellplätze mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung mit der Pflanzqualität Hochstamm 3xv., StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahren zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über die angrenzenden Verkehrsflächen gewährleistet. Im konkreten Planfall ist eine Zufahrt über die Rudolf-Rübel-Straße und die Ausfahrt über die Seminarstraße vorgesehen („Einbahnstraßenführung“), weshalb die übrigen Bereiche als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt sind. Der Zugang zum überörtlichen Verkehr ist durch den kurzwegigen Anschluss an die im Westen angrenzende Wettringer Straße (Landesstraße 580) und an die Bundesstraße 54 gegeben. Hier befindet sich ebenso die Bushaltestelle „RCG“ 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 und im östlichen Plangebiet innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ vorgesehen.

Zur Aufweitung des vorhandenen Gehweges auf eine Gesamtbreite von 2,50 m entlang der Seminarstraße erfolgt im südlichen Gebiet die Festsetzung von „Straßenverkehrsflächen“.

7. Ver- und Entsorgung

Generell ist für die Ver- und Entsorgung 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 %
Mischgebiet	3.580	98
Straßenverkehrsfläche	80	2
Gesamt	3.660	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 berücksichtigten (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteiles Burgsteinfurt unmittelbar nördlich der Seminarstraße und östlich der Wettringer Straße. Es liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheiten NR-541 „Kernmünsterland“, welche den zentralen Teilen 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 700 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.

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 Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG).

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch eine Artenschutzvorprüfung. Im Rahmen der überschlägigen Betroffenheitsanalyse wurde zusammenfassend festgestellt, „dass [...] artenschutzrechtliche Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind.“ Aufgrund der Existenz von Fledermäusen wird jedoch folgender Hinweis gegeben:

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelmräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen zu berücksichtigen (indirekte Beleuchtung vermeiden). Weitergehende Informationen können dem „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skript 543) entnommen werden.

Ergänzend sind zum Schutz der Vögel die Bauarbeiten vor Ende Februar, d.h. vor Beginn der Brutsaison, aufzunehmen und ab dann dauerhaft fortzuführen, um eine entsprechende Vergrämungswirkung zu initiieren. Sollte dies beispielsweise aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, würde auch ein sichtundurchlässiger Bauzaun einen abschirmenden Effekt erzielen.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt einzubinden.

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.

Auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Immissionsbelastungen wie Staub oder Gerüche aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht zu erwarten. Emittierende Hofstellen sind im direkten Umfeld nicht anzutreffen. Erheblich störende Gewerbebetriebe sind ebenso nicht vorhanden. Die von der auf der Westseite der Wettringer Straße angrenzenden Rolinck Brauerei auf das Plangebiet einwirkenden Lärm- und Geruchsbelastungen wurden aus den Immissionsschutzgutachten zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 "Niedermühle" abgeleitet. Am maßgeblichen Immissionsort (IO 3) dokumentiert das Schallgutachten eine deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte tags und nachts. Gleiches gilt für die Geruchsimmissionsprognose, bei der auf allen Beurteilungsflächen der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete eingehalten wird. Unzumutbare Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Bundesstraße 54 bzw. der Landesstraße 580 wurden geprüft. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maximalen Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich der L 580 und damit im westlichen Geltungsbereich an dem Ersatzneubau der Kindertagesstätte im Bezugsjahr 2035 zu erwarten sind und die Orientierungswerte überschritten werden. Für die Freiflächen (u. a. Spielplatz) der Kindertagesstätte ergeben sich zumutbare Lärmbelastungen. Bezogen auf den öffentlichen Straßenverkehr werden zur Minderung dieser Geräuschimmissionen und zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich, weshalb im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Minderungsmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume durch die Lärmpegelbereiche III und IV vorgesehen sind. Ebenso sind hier in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen, sofern kein zusätzliches Fenster vorgesehen ist, an dem keine Überschreitung der Orientierungswerte auftritt.

Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Wohnnutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht angenommen. Die durch die im Betrieb der Kindertagesstätte hervorgerufenen Geräuschauswirkungen durch Kinder beim Spielen im Freien sind im Regelfall keine unzumutbaren Belästigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 15 (1) Satz 2 BauNVO. Sie sind ortsüblich, sozialadäquat und in der Bevölkerung allgemein akzeptiert. Unzulässige Emissionen durch anlagebedingte Kfz-Verkehre (Hol- und Bringverkehr, Mitarbeiter) werden nicht erwartet, da eine Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig ist und dementsprechend damit verbundene Auswirkungen regelmäßig hinzunehmen sind. Zudem erfolgt kurzwegig eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 850 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 1.150 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 bei flachgeneigten Dächern 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. Weiterhin ist auch hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden und eine möglichst große Schonung der Umwelt beabsichtigt. Ergänzend ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohngebäude den neuesten Standards der Umwelttechnik im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Freilandklima sind aufgrund der im Fachinformationssystem Klimaanpassung dargestellten Gesamtbetrachtung der Klimaaanalyse insgesamt nicht zu erwarten, da der Planbereich nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich liegt.

9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung und der damit verbundenen Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Erhöhung der Grundflächenzahl wird eine Nachverdichtung innerhalb des überwiegend bebauten Siedlungsbereiches ermöglicht und damit 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 und durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. 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. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die südlich der Seminarstraße bzw. an der Wett-ringer Straße 48 gelegene zweigeschossige Villa Rolinck (Ild. Nr. 324). Belange des Denkmal-schutzes auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen werden nicht beeinträchtigt, zumal gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht die Geschossigkeit reduziert wird.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden-funde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), un-verzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Wo-che nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denk-malbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtig-ten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bo-dendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

9.8. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Bo-den 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 einzu-stellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

10. Verfahren

Die Aufstellung der 40. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6c „Windmühlensesch“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die für das Verfahren geltenden Voraussetzungen sind gegeben, da durch die Änderung des Bauleitplanes 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 § 13a (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>	14.03.2024
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, 04.12.2024

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF06c40Ae / Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang: /

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Artenschutzvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 6c – 40. Änderung „Windmühlensesch“, erstellt durch arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, 03.12.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6c „Windmühlensesch“ – 40. Änderung, Senden im Dezember 2024, erstellt durch Planungsbüro für Lärmschutz