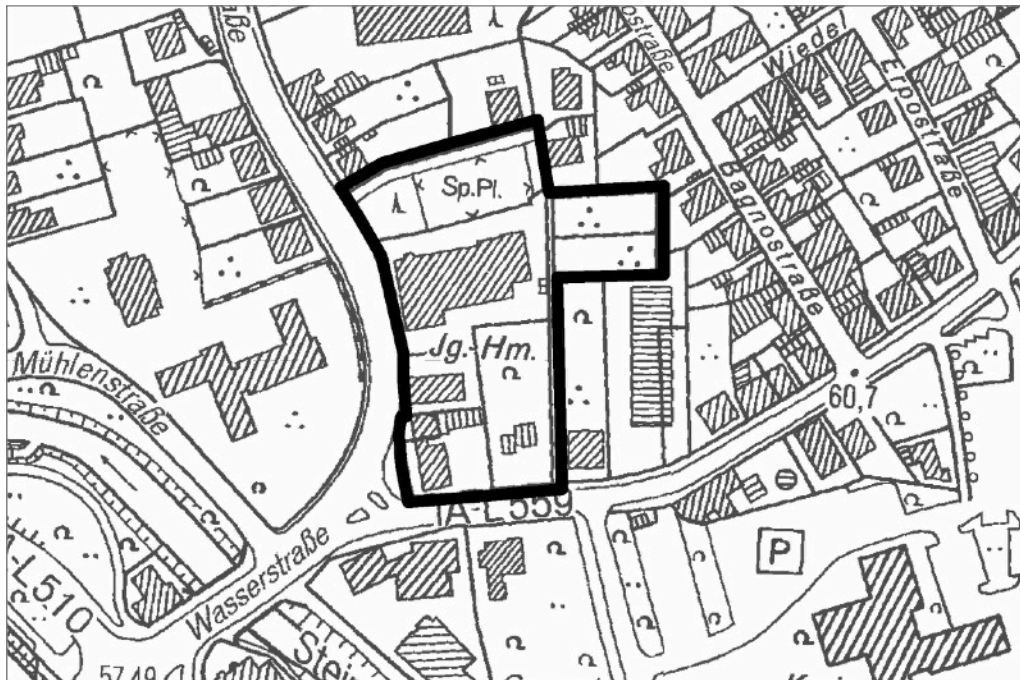


Bebauungsplan Nr. 6d „Windmühlensch“ - 33. Änderung
Kreisstadt Steinfurt (Stadtteil Burgsteinfurt)

Begründung



Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB



Stadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 6d „Windmühlensch“ - 33. Änderung Kreisstadt Steinfurt (Stadtteil Burgsteinfurt)

Begründung

Inhalt

1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Planverfahren und städtebauliche Ziele	3
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Bestandssituation	5
2. Planungsvorgaben	6
2.1 Raumordnung und Landesplanung	6
2.2 Bauleitplanung	6
2.3 Fachplanung / sonstige Planvorgaben	6
3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans	7
3.1 Städtebauliches Konzept	7
3.2 Art der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4 Maß der baulichen Nutzung	9
3.5 Gestalterische Festsetzungen	10
3.6 Verkehrsflächen / interne Erschließung	12
4. Erschließung	12
4.1 Verkehrliche Anbindung	12
4.2 Ver- und Entsorgung	12
4.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon	13
5. Auswirkungen der Planung	13
5.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	13
5.2 Artenschutz	13
5.3 FFH-Verträglichkeit	14
5.4 Immissionsschutz	14
5.5 Klimaschutz	15
5.6 Bodenschutz	16
5.7 Denkmalschutz	16
5.8 Kampfmittel	17
6. Durchführung der Planung	17
6.1 Vertragliche Regelungen	17
6.2 Bodenordnung	17

1. Grundlagen der Planung

1.1 Planverfahren und städtebauliche Ziele

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 den Beschluss zur 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d „Windmühlensesch“ gefasst. Anlass des Änderungsbeschlusses war ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans durch die MLH Bürgerimmobilien eG. Aufgrund des Besitzerwechsels wird für den Bereich des Martin-Luther-Hauses, des Ev. Jugendhauses und der angrenzenden Grundstücksflächen (Flur 24, Flurstücke 58, 496, 635, 636, 637 u. 638, Gemarkung Burgsteinfurt) die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO anstatt der bisherigen Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: kirchliche Zwecke gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB beantragt.

Das Martin-Luther-Haus und das Ev. Jugendhaus sind ehemalige Immobilien der Evangelischen Kirchengemeinde und wurden im Jahr 2013 durch die MLH Bürgerimmobilien eG übernommen. Die bürgerschaftlich organisierte Genossenschaft betreibt das Martin-Luther-Haus u.a. als Veranstaltungsort. Mehrere Räume in dem Gebäude sind dauerhaft an Vereine und Institutionen vermietet. Das Ev. Jugendhaus ist Vereinssitz des Turnerbundes Burgsteinfurt und wird u.a. für Sportkurse genutzt.

Der südliche Teil des Plangebiets umfasst den Bereich des ehemaligen Hotels Wassertor und die östlich liegende ehemalige Tankstelle an der Tecklenburger Straße. Diese Grundstücke wurden von einer Bauherrengemeinschaft erworben, die dort plant, die leerstehenden, abgängige Gebäude abzureißen und drei Neubauten mit Wohn- und Büronutzungen sowie einer Bäckerei bzw. Café zu realisieren. Für diese Flächen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6d bereits größtenteils ein Mischgebiet festgesetzt.

Die städtebauliche Zielsetzungen bei der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b sind zum einen der dauerhafte Erhalt des Martin-Luther-Haus und des Ev. Jugendhauses als Versamlungs- und Veranstaltungsstätten, zum anderen die städtebauliche Revitalisierung des Eckbereichs Wettringer Straße / Tecklenburger Straße.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist die 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d im Sinne des § 1 (3) BauGB erforderlich. Ebenso ist eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Steinfurt gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB notwendig, da im FNP im nördlichen Teil des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kirchliche Nutzungen dargestellt wird.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Des Weiteren wird eine Größenordnung von 20.000 qm Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO 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.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Windmühlensch“ wird wie folgt umgrenzt:

Süden:

Vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 65 in westliche Richtung durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 65, 64, 308 und 302 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 302;

Westen:

vom letztgenannten Punkt in nördliche Richtung durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 302, 308, 304 und 303 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 303, von dort in Richtung Osten durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 303 und 62 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 636, von dort in Richtung Norden durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 636, 635, 638, 637 und 58 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 58;

Norden:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Osten und Süden durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 58 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 638, weiter in Richtung Süden durch die östliche Grenze des Flurstückes 638 auf einer Länge von ca. 3,0 m, von dort rechtwinklig in Richtung Osten abknickend durch das Flurstück 65 auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 66, weiter in Richtung Osten durch die nördliche Grenze des Flurstückes 66 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt dieses Flurstückes;

Osten:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Süden durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 66 und 67 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 67, von dort in Richtung Westen bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 67, von dort in Richtung Süden durch die östliche Grenze Flurstückes 65 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 65.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 24 der Gemarkung Burgsteinfurt. Der Geltungsbereich der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d umfasst eine Fläche von ca. 8500 qm und ist in der beigefügten Liegenschaftskarte dargestellt.

1.3 Bestandssituation

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich mit dem Martin-Luther-Haus (Wettringer Straße 10) und dem Ev. Jugendhaus (Wettringer Straße 6) zwei Bestandsgebäude, die durch ihre Fassadengestaltung und Kubaturen stadtbildprägend für den südlichen Bereich der Wettringer Straße sind. Die Gebäude sind bestandsgeschützt und werden durch die MLH Bürgerimmobilien eG verwaltet. Nördlich des Martin-Luther-Hauses befindet sich ein asphaltierter Zufahrtsbereich, der in einer Breite von ca. 6,50 m auf der gesamte Länge entlang des Bestandsgebäudes verläuft. Über diese Zufahrt wird die zweireihige Stellplatzanlage des Martin-Luther-Hauses erschlossen, die auf der West-, Nord- und Ostseite von einer Hecke eingefriedet ist. Östlich dieser Hecke befindet sich ein ehemaliger Bolzplatz mit einer wassergebundenen Decke, der aktuell ebenfalls als Stellplatzanlage genutzt wird. Nördlich des Bolzplatzes verläuft die Zufahrt von der Wettringer Straße zu den hinterliegenden Grundstücken Wettringer Straße 16, 18 und 19.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich im Anschluss an das Martin-Luther-Haus eine asphaltierte Umfahrt und weiter östlich zwei verpachtete Kleingartenflächen. Im Bereich zwischen dem Martin-Luther-Haus und dem Ev. Jugendhaus befindet sich eine weitere asphaltierte Stellplatzanlage, die zur Wettringer Straße durch einen Zaun eingefriedet ist. Östlich der Stellplätze liegt eine unbebaute Wiesenfläche.

Südlich des Ev. Jugendhauses befinden sich die leerstehenden, abgängigen Gebäude des ehemaligen Hotels "Wassertor". Hierzu gehört das zweigeschossige Bestandsgebäude (Tecklenburger Straße 1), der eingeschossige Anbau (Wettringer Straße 4) und eine Mehrfachgarage in Verlängerung des Anbaus. Östlich davon grenzt der Bereich einer ehemaligen Tankstelle (Tecklenburger Straße 3) an, die nicht mehr in Betrieb ist. Von der Tankstelle ist nur noch das abgängige, eingeschossige Kassen-/Betriebsgebäude vorhanden. Der Bereich zwischen der Tankstelle und dem Gebäude des ehemaligen Hotels ist teilweise versiegelt und wird als private Stellplatzanlage genutzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entspricht die 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Steinfurt ist der nördliche Teil des Plangebiets (Grundstücke Martin-Luther-Haus und Ev. Jugendhaus) als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß § 5 (2) Nr. 2a BauGB dargestellt. Der südliche Teil des Plangebiets (Grundstücke ehem. Hotel und Tankstelle) ist im genehmigten FNP als Gemische Baufläche gem. § 1 (2) BauNVO dargestellt.

Da mit der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO für das gesamte Plangebiet vorgesehen ist, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich. Durch die Berichtigung wird das gesamte Plangebiet im FNP als gemischte Baufläche gem. § 1 (2) BauNVO dargestellt (s. Anlage: Berichtigung FNP).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d „Windmühlensch“ (Rechtsverbindlichkeit: 11.11.1983) ist der nördliche Teil des Plangebiet (Grundstücke Martin-Luther-Haus und Ev. Jugendhaus) als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbindung: Kirchliche Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebiets (Grundstücke ehem. Hotel und Tankstelle) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2.3 Fachplanungen / sonstige Vorgaben

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

Weitere Fachplanungen sind von der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d nach jetzigem Kenntnisstand ebenfalls nicht berührt.

3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliches Konzept

Die planerische Zielsetzung bei der 33. Änderung des Bebauungsplan 6b ist zum einen der Erhalt des Martin-Luther-Haus und des Ev. Jugendhauses, zum anderen die städtebauliche Revitalisierung des Eckbereichs an der Wettringer Straße / Tecklenburger Straße. Zur Konkretisierung dieser Planungsziele wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, dass die Bestandsnutzungen im Nordteil des Plangebiets und die geplante Bebauung im Südteil integriert und die Grundlage für den Änderungsentwurf des Bebauungsplans bildet. Das Konzept soll dabei auch im Hinblick auf den Immissionsschutz im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung eine für alle Eigentümer, Nutzer und Nachbarn tragbare städtebauliche Planung darstellen.

Im städtebaulichen Konzept sind die Gebäude des Martin-Luther-Hauses und des Ev. Jugendhauses als Bestandsgebäude enthalten. Als eventuelle Erweiterungsmöglichkeit für die Nutzungen der Bürgergenossenschaft ist ein eingeschossiger Baukörper mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschosses auf den bisher gärtnerisch genutzten Grundstück östlich des Martin-Luther-Hauses vorgesehen. Dieses Gebäude kann über die Zufahrt des Martin-Luther-Hauses erschlossen werden und fügt sich städtebaulich in die Umgebung mit den angrenzenden Wohngebäuden im Bereich Westringstraße 16, 18, 19 und Bagnostraße ein.

Im Südteil des Plangebietes ist eine Bebauung mit zwei dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen, die giebelständig zur Tecklenburger Straße positioniert sind. Im westlichen Gebäude im stark frequentierten Eckbereich zur Wettringer Straße ist im Erdgeschoss seitens der Bauherrengemeinschaft eine Bäckerei bzw. ein Café vorgesehen. Das Gebäude hat einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach, der die Neben- und Lagerräume der Bäckerei aufnimmt. In den beiden Obergeschossen sind insgesamt sechs Wohneinheiten vorgesehen. Das östliche Gebäude ist als reines Wohngebäude mit insgesamt neun Wohneinheiten vorgesehen. Nördlich davon wird in Verlängerung des Ev. Jugendhaus ein freistehendes zweigeschossiges Bürogebäude geplant. Durch diese Gebäudestellung entsteht eine Hofsituation mit einer Öffnung Richtung Süden zur Tecklenburger Straße. In diesem Hof sind neben den erforderlichen Stellplätzen auch die Gärten des östlichen Wohngebäudes untergebracht. Gleichzeitig bilden die Gebäude des Ev. Jugendhauses und des geplanten Bürogebäudes einen Gebäuderiegel, der die südlich geplanten, schutzbedürftigen Wohnnutzungen von den Schallimmissionen des Martin-Luther-Hauses bei Veranstaltungen weitgehend abschottet. Als Erweiterung der bestehenden Flächen wird eine zusätzliche Stellplatzanlage nördlich des Bürogebäudes in Richtung Martin-Luther-Haus angeordnet, um den Stellplatzbedarf der geplanten Büro- und Wohnnutzungen aufzunehmen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet wird aufgrund der Schallemissionen des Martin-Luther-Hauses, die vor allem bei Abendveranstaltungen zu erwarten sind und sich auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen auswirken, in mehrere MI-Teilgebiete gegliedert.

In den festgesetzten MI¹-, MI²-, MI³-, MI⁴- und MI⁵-Gebieten sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

In den festgesetzten MI¹-, MI²-, MI³- und MI⁵-Gebieten sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) aus schalltechnischen Gründen unzulässig. Im MI⁴-Gebiet sind Wohnnutzungen hingegen allgemein zulässig, da dort die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit unterschritten werden.

Da das Plangebiet im Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt als sog. "Tabu-Bereich" für Einzelhandelsansiedlungen festgelegt wurde, wird für die festgesetzten Mischgebiete gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Steinfurter Sortimentsliste nicht zulässig sind.

Um städtebaulich unverträgliche Nutzungen im Plangebiet auszuschließen, sind in den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich bei der bestehenden und geplanten Bebauung um freistehende Gebäude handelt, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren 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.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die in der 33. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6d festgesetzten Nutzungsmaße orientieren sich an den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6d und an den Nutzungsmaßen im Umfeld der Plangebiets. 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

In den Mischgebieten sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden damit nicht überschritten.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im MI¹-, MI²-, MI³- und MI⁵-Gebiet sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 2 maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im MI⁴-Gebiet sind für die Baufelder der Hauptgebäude maximal drei Vollgeschosse zulässig, während für den Anbau des westlichen Gebäudes maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich an den entsprechenden Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6d und stellen ein Einfügen in die Umgebung in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen sicher.

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.

Für die Sockelhöhe von Gebäuden (Höhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) werden gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO maximale Höhen festgesetzt, die sich auf Höhenmesspunkte (Kanaldeckelhöhen bzw. Geländehöhen) als untere Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO beziehen:

Gebiet	Unterer Bezugspunkt	Max. Sockelhöhe
MI1	59,21 m üNNH	1,50 m
MI2	58,18 m üNNH	1,50 m
MI3	59,37 m üNNH	0,50 m
MI4 (westliches Baufeld)	57,75 m üNNH	0,50 m
MI4 (östliches Baufeld)	58,07 m üNNH	0,50 m
MI5	60,17 m üNNH	0,50 m

Die Höhenmesspunkte sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Für die Traufhöhen von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) und für die Firsthöhen von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) werden § 16 (2) Nr. 4 BauNVO maximale Höhen festgesetzt:

Gebiet	Max. Traufhöhe	Max. Firsthöhe
MI1	5,00 - 9,00 m	14,50 m
MI2	7,50 - 9,00 m	13,50 m
MI3	6,00 - 7,50 m	11,00 m
MI4	8,00 - 9,50 m	13,00 m
MI5	3,00 - 4,00 m	10,00 m

Anzahl der Wohneinheiten

Im MI⁴-Gebiet wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf neun Einheiten je Gebäude begrenzt. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird gewährleistet, dass keine unzumutbare verkehrliche Belastung der Umgebung durch die Planung entsteht.

3.5 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 Bezug auf Maßstab und Kubatur in das Umfeld einfügt.

Dachform und -neigung

Für die Dächer von Gebäuden sind gem. § 86 BauO NRW folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

Gebiet	Dachform	Dachneigung
MI1	Sattel-/Walmdach	40 - 55°
MI2	Sattel-/Walmdach	40 - 55°
MI3	Satteldach	30 - 40°
MI4 (Baufeld III-geschossig)	Satteldach	30 - 40°
MI4 (Baufeld I-geschossig)	Flachdach	0 - 10°
MI5	Satteldach	40 - 50°

Einfriedung und Begrünung

Vorgärten dürfen gemäß § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Bei Grundstücken, deren Gärten zu einer öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche ausgerichtet sind, sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind nur auf der Gartenseite der Hecken zulässig. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

An Nachbargrenzen sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind ausnahmsweise zulässig.

Auf den Stellplatzanlagen im MI3- und MI4-Gebiet ist je fünf angefangenen Stellplätzen ein standortheimischer Laubbaum in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß § 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.

3.6 Verkehrsflächen / interne Erschließung

Die Erschließung im nördlichen Teil des Plangebiets ist bereits vorhanden und wird planungsrechtlich gesichert. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Gebäuden Wettringer Straße 16, 18 und 19 wird als Privatweg mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die vorhandene Zufahrten zum Martin-Luther-Haus und zum Ev. Jugendhaus sowie die vorhandenen Stellplätze bzw. deren Erweiterung im MI3-Gebiet werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die geplante Stellplatzanlage im MI4-Gebiet und eine Zufahrt von der Tecklenburger Straße werden ebenso festgesetzt. Durch die Festsetzung der Zufahrtsbereiche sollen die bestehenden und geplanten Grundstückszufahrten planungsrechtlich gesichert werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist durch die Wettringer Straße (Landesstraße 590) und die Tecklenburger Straße (Landesstraße 559) erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Direkt angrenzend an das Plangebiet an der Wettringer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Martin-Luther-Haus“. Der Bahnhof Burgsteinfurt befindet sich westlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1.000 m. Der Zugang zum ÖPNV ist somit gegeben.

4.2 Entwässerung

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über Anschlüsse an den Mischwasserkanal im Bereich Wettringer Straße / Tecklenburger Straße.

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

4.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telefon

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Steinfurt sichergestellt werden. Anschlusspunkte an das Trinkwassernetz befinden sich in den Gehwegbereichen der Tecklenburger Straße bzw. Wettringer Straße.

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 kann von der Westnetz GmbH oder ggf. einem anderen Stromanbieter sichergestellt werden.

Die Versorgung mit Datenleitungen zur Telekommunikation bzw. Internet kann durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter erfolgen.

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Steinfurt durch Anschluss an das Leitungsnetz erfolgen. Anschlusspunkte an das Gasnetz befinden sich in der Tecklenburger Straße bzw. Wettringer Straße.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Bei der 33. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6d handelt es sich um eine Fläche, die im beschleunigten Verfahren als Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt wird. 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.

5.2 Artenschutz

Im Plangebiet der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d sind keine größeren, zusammenhängenden Biotopstrukturen und keine größeren

erhaltenswerten Bäume vorhanden. Insofern wurde auf die Erstellung einer Artenschutzprüfung verzichtet.

Da die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Hotels (Tecklenburger Straße 1) und der ehemaligen Tankstelle (Tecklenburger Straße 3) für die Umsetzung der Planung abgebrochen werden sollen, ist im Rahmen der Abbruchplanung ein evtl. Besatz der Gebäude mit Fledermaus- und Vogelarten zu prüfen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

5.3 FFH-Verträglichkeit

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

Der Abstand zwischen dem Plangebiet dem Plangebiet der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 500 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 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d ausgegangen.

5.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d ist mit Schallimmissionen bei den schutzwürdigen Nutzungen des festgesetzten Mischgebiet vor allem durch Verkehrslärm und Gewerbelärm zu erwarten. Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind diese Lärmarten getrennt voneinander zu untersuchen. Die maßgeblichen rechtlichen Grundlagen für die Ermittlung und Bewertungen der Schallimmissionen sind die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Verkehrslärm und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für den Gewerbelärm.

Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Uppenkamp und Partner (Ahaus) erstellt, die Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung ist.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Teilbereichen des Plangebiets die Richtwerte für die Belastung mit Verkehrslärm gem. 16. BImSchV überschritten werden. Diese geringfügigen Überschreitungen können durch passive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster kompensiert werden. Im Bebauungsplan sind daher Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt worden, aus denen die erforderlichen Schalldämmmaße für die jeweiligen Bauteile hervorgehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet städtebaulich nicht umsetzbar und aufgrund der Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Vom Betrieb des Martin-Luther-Hauses als Veranstaltungsort gehen vor allem von Abendveranstaltungen Schallimmissionen bei den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen aus. Sie wirken sich vor allem auf die nördlich gelegenen Bestandsgebäude an der Wettringer Straße und Bagnostraße sowie den neu zu bebauenden südlichen Teil des Plangebiets aus.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zeigte sich, dass die tageszeitliche Nutzung des Martin-Luther-Hauses und des Ev. Jugendhauses keine schalltechnischen Konflikte mit der Umgebung hervorrufen. Die schalltechnische Untersuchung beschränkt sich daher auf den schutzbedürftigeren Nachtzeitraum. Dabei zeigte sich, dass ein konfliktfreies Nebeneinander des Martin-Luther-Hauses und der angrenzenden Nutzungen zur Nachtzeit unter Berücksichtigung dargestellten Lärminderungsmaßnahmen betrieblicher und baulicher Art gegeben ist (siehe Anlage).

5.5 Klimaschutz

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

Mit der 33. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6d werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte

Wärmedämmung erforderlich. Die Errichtung der vorgesehenen Wohngebäude erfolgt somit nach den neuesten energetische Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

5.6 Bodenschutz

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Steinfurt gibt es im Änderungsbereich zwei Altlastenstandorte. Zum einen ist dieses der Spiel-/Bolzplatz nördlich des Martin-Luther-Hauses sowie der Bereich der ehemaligen Tankstelle an der Tecklenburger Straße 3.

Im Bereich des Spiel-/Bolzplatzes sind im Jahre 2000 auch Belastungen des Bodenmaterials durch Kieselrot festgestellt worden. Hierfür ist dann im August des Jahres 2000 ein Sanierungskonzept erstellt und anschließend durchgeführt worden. Die Sanierung wurde 2004 abgeschlossen, so dass die Fläche uneingeschränkt auch für eine wohnbauliche Nutzung in Betracht kommt. Auch der Bereich der ehemaligen Tankstelle (Tecklenburger Straße 3) ist auf Altlasten untersucht worden. Schädliche Bodenveränderungen wurden aber nicht festgestellt. Die Entfernung der noch vorhandenen Erdtanks ist jedoch unter gutachterlicher Begleitung und unter Aufsicht des Umweltamtes des Kreises Steinfurt als Bodenschutzbehörde vorzunehmen.

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.

Wie bereits beschrieben handelt es sich beim Bebauungsplan Nr. 6d im Wesentlichen um die Wiedernutzbarmachung

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d ein aufgrund seiner Archivfunktion „sehr schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden in seiner Umgebung bereits größtenteils versiegelt und anthropogen überprägt ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften des Bodens stark eingeschränkt. Damit ist das Maß der Schutzwürdigkeit als sehr reduziert zu betrachten. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Bau- und

Bodendenkmäler vorhanden. Somit ist durch die Festsetzungen der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

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

5.8 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d 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.

6. Durchführung der Planung

6.1 Vertragliche Regelungen

Zur Umsetzung der 33. Änderung des Bebauungsplans sind keine vertraglichen Regelungen wie z.B. ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Stadt Steinfurt erforderlich, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

6.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der 33. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6d sind keine bodenordnerischen Maßnahmen gemäß BauGB wie z. B. eine Umlegung erforderlich. Die Bauherrengemeinschaft hat die Grundstücke des ehem. Hotels und der ehem. Tankstelle (Flur 1, Flurstücke 62, 64 u. 308, Gemarkung Burgsteinfurt) bereits erworben.

aufgestellt:

Steinfurt, 20.07.2017

Az.: III/ 61-26-09/BF6d33Ae/MS

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Scheil

Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung Stadtteil Burgsteinfurt

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet

Übersichtsplan

Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Schalltechnische Untersuchung