

# Kreisstadt Steinfurt

## Begründung

---

**zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b „westlich Ochtruper Straße/nördlich Friedrich-Ebert-Straße“ der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt**

---

### 1. Gründe für die Änderung und Änderungsbeschluss

Im nordwestlichen Bereich des Stadtteiles Burgsteinfurt befindet sich das Grundstück Ochtruper Straße 145/147 mit einer Größe von rund 2 ha. Auf dem Grundstück befindet sich u.a. die Immobilie Ochtruper Straße 147. Das Gebäude wird als Möbel- und Teppichhaus mit einer Nutzfläche von ca. 8.100 qm genutzt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Größenordnung im Vergleich zu anderen zwischenzeitlich entstandenen Möbelhäusern zu klein und damit nicht marktgerecht ist. Die Nutzung als klassisches Möbelhaus wurde mehr oder weniger aufgegeben und seit 2001 sind mehrere Konzepte für eine Umnutzung des Gebäudes entwickelt worden. Diese Konzepte waren - nicht zuletzt hinsichtlich der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit - sowohl für Steinfurt als auch die Umlandgemeinden kritisch zu sehen.

Nunmehr hat sich jedoch ein neuer Investor und Eigentümer für den Bereich des großflächigen Möbelhauses an der Ochtruper Straße 147 gefunden. Dieser wollte dort ursprünglich ein Gartencenter und Baumarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.000 qm einrichten. Dazu sollte das vorhandene Gebäude im Wesentlichen bestehen bleiben und in zwei Bauabschnitten mit Gewächshäusern ergänzt werden. Der im Möbelhaus bestehende Teppichmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 qm soll erhalten bleiben.

Für die Realisierung der angedachten Verkaufsflächengrößen und den Stellplatz- und Lagerbedarf des Garten- und Baumarktes hat der Investor auch die südlich angrenzenden und bisher unbebauten Flächen zuerworben, so dass ihm Flächen in einer Größenordnung von rund 4,5 ha zu Verfügung stehen.

Das geplante Gartencenter und der Baumarkt werden gemäß der beigefügten Steinfurter Sortimentsliste (Stand: August 2010) nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente führen. Für die Rand- und Nebensortimente sollen auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden.

Grundsätzlich ist es aus Sicht der Stadt Steinfurt zu begrüßen, dass im Stadtteil Burgsteinfurt ein Bau- und Gartencenter entstehen soll, da aktuell kein Anbieter speziell für Baumarktsortimente bzw. kein Baufachmarkt im Ort vorhanden ist. Dementsprechend weist das Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt bei den Entwicklungs- bzw. Ansiedlungspotenziale „großen Bedarf“ in diesem Bereich aus.

Hinsichtlich des Standortes für die geplante Errichtung des Bau- und Gartencenters bestehen aus zweierlei Gründen keine Standortalternativen. Zum einem weist das Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt in Burgsteinfurt nur diesen Standort als funktionalen Ergänzungsstandort des zentralen Versorgungsbereiches, ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus. Zum

anderen hat der Investor unter dieser Prämisse die dortigen Grundstücke erworben und die Kaufverträge vollzogen. Da in Burgsteinfurt auch keine anderen Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehen, die zudem als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan ausgewiesen sind, verbleibt für die Umsetzung des Vorhabens ausschließlich der geplante Standort.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt neben der Aufhebung der vormaligen Änderungsbeschlüsse in seiner Sitzung am 5. Juli 2012 u.a. beschlossen, das Verfahren zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Im Geltungsbereich soll ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO für den großflächigen Einzelhandel mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Nach Durchführung der sog. frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB hat sich ergeben, dass die ursprünglichen Planungen nicht umsetzbar sind. Dies hat zu einer grundsätzlichen Neuüberlegung für das Planvorhaben geführt. So soll das Planungsrecht für den Möbelmarkt bestehen bleiben (bisheriger nördlicher Änderungsbereich). Der dort integrierte Teppichmarkt bleibt ebenfalls bestehen und der Investor wird die im vorhandenen Gebäude verbleibende Verkaufsfläche von 4.000 bis 5.000 qm für den Verkauf von Gartenmöbeln (weiter-)nutzen.

Auf den unbebauten Flächen südlich des vorhandenen Möbelmarktes soll ein neuer Bau- und Gartenfachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 8.690 qm entstehen. Geklärt ist dabei auch, dass es keine bauliche Verbindung der Verkaufsflächen zwischen dem Bestandsgebäude (Möbelmarkt/Teppiche) und dem neu geplanten Bau- und Gartenfachmarkt geben wird (s. Bebauungskonzept in der Anlage). Zudem entfallen viele der in 2012/2013 noch angedachten Rand- und Nebensortimente wie Angel-, Jagd- und Reitbedarf, Camping und Zubehör, Zoologischer Bedarf, Spielwaren oder Schreibwaren. (vgl. auch Kapitel 4).

Für die geänderte Planung hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 30. Juni 2016 die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Dies betrifft vor allem die neuen Planinhalte und den geänderten Geltungsbereich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 41, Flurstücke 317, 394, 395, 397, 399, 632 tlw. sowie 633 und wird (nunmehr) wie folgt umgrenzt:

Süden:

Vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 317 in Richtung Westen durch die südliche Grenze des Flurstücks 317 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 317;

Westen:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Norden durch die westliche Grenze des Flurstücks 317 bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 399, weiter in Richtung Norden durch die östliche Grenze des Flurstücks 399 bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 397, von dort weiter in Richtung Norden durch westlichen bzw. nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 397, 633, 395 und 394 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 394;

Norden:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Osten auf einer geraden Linie (mit einem Abstand von ca. 1,0 m parallel zur südlichen Gebäudekante des aktuell vorhandenen Objektes

Ochtruper Straße 147) auf das Flurstück 632 und auf einer Länge von ca. 190 m bis auf die westliche Grenze des Flurstücks 631;

Osten:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Süden durch die westliche Grenze des Flurstücks 631 bis auf die nördliche Grenze des Flurstücks 633, von dort in Richtung Osten durch die nördliche Grenze des Flurstücks 633 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 634, vom dort in Richtung Süden durch die westliche Grenze des Flurstücks 634 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 317.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 41 der Gemarkung Burgsteinfurt.

Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nun eine Gesamtgröße von ca. 28.390 qm.

### **3. Inhalt der Änderung**

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2016 folgenden Inhalt für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen:

„Für den Änderungsbereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ und Gewerbliche Bauflächen dargestellt ist, erfolgt eine Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Garten- und Baufachmarkt, maximale Gesamtverkaufsfläche 8.690 qm“

Zudem erfolgen ergänzende textliche Darstellungen mit folgendem konkretisierendem Inhalt:

„Die maximale Gesamtverkaufsfläche setzt aus folgenden maximalen Verkaufsflächen (VK) zusammen:

- Gartenfachmarkt: 4.900 qm VK mit maximal 1.000 qm Warmhalle, maximal 1.600 qm Kalthalle und maximal 2.300 qm Außenverkauf.
- Baumarkt: 3.000 qm VK
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente: maximal 790 qm VK“

In der Neubewertung der veränderten Verkaufsflächenrahmendaten für den Bau- und Gartenmarkt des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 30. Mai 2016 werden die Zusammenhänge dieser Aufteilungen näher erläutert (s. Anlage). Durch die Aufteilung des Gartenbereiches in eine Warmhalle, eine Kalthalle und den Außenverkauf ergeben sich andere mögliche Flächengrößen als dies zunächst in 2013 angenommen wurde (vgl. auch Kap. 4)

Aus darstellungstechnischen Gründen ist in der Planzeichnung lediglich das Planzeichen für Sonderbaufläche und zur weiteren Konkretisierung "Großflächiger Einzelhandel" angeführt. Die tatsächliche bzw. gesamte Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ist in der Legende zur Planzeichnung angeführt (s.o.).

Eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung (vor allem im Hinblick auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) erfolgt nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Dies wird im Rahmen der zugehörigen 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4b „westlich Ochtruper Straße/ nördlich Friedrich-Ebert-Straße“ geschehen.

Die Haupt-/Kernsortimente des geplanten Bau- und Gartencenters sind gemäß Steinfurter Sortimentsliste nicht zentrenrelevant (s. Anlage).

#### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Einzelhandelsnutzungen entstehen. Insofern sind auch die in dieser Hinsicht landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Diese Anforderungen werden im Wesentlichen durch den "Landesentwicklungsplan NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel" (LEP) gestellt. Der LEP ist am 13. Juli 2013 in-Kraft-getreten

Nach dem Landesentwicklungsplan NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der, dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn u.a. der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt (Ziel 1). Diese maßgebliche Anforderung wird vom Planvorhaben erfüllt (s.o.).

Auch die anderen im Landesentwicklungsplan NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel aufgeführten Grundsätze und Ziele werden, soweit sie das geplante Vorhaben betreffen, erfüllt. Dies ist das Ergebnis von Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster, der IHK NordWestfalen und dem Gutachterbüro Junker und Kruse, Dortmund.

Nach den zuvor genannten Gesprächen soll für die weiteren Planungen nicht mehr auf das Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH, Lübeck, vom 24. Mai 2013, das Bestandteil der Planunterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB war, zurückgegriffen werden. Vielmehr soll nun Grundlage für das jetzt angedachte Nutzungskonzept die „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ des (bereits genannten) Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom November 2013 (Endversion datiert aus Dezember 2013, s. Anlage) sein. Hinzu kommt eine Neubewertung der veränderten Verkaufsflächenrahmendaten vom 30. Mai 2016, ebenfalls vom Büro Junker und Kruse erstellt (s. Anlage). Hierbei geht es vor allem um die Gewichtung der Verkaufsflächen im Bereich des Gartenmarktes bzw. die Flächenproduktivität für die dortigen unterschiedlichen Nutzungsformen Warmhalle, Kalthalle und Außenverkauf.

In der Untersuchung des Büros Junker und Kruse aus 2013 werden Aussagen zu den Grundsätzen und Zielen des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel erörtert. Hier ist dabei darauf verwiesen worden, dass einige Punkte durchaus kritisch zu sehen sind und daher einer Anpassung bedürfen. Dies bezog sich im Wesentlichen auf die Verkaufsflächengrößen der Sortimente (Haupt- und Neben-/Randsortimente), die einer Reduzierung bedürfen, um eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit herzustellen. So waren nach dem Gutachter die angedachten Verkaufsflächen in den Bereichen Möbel und Baumarkt um etwa die Hälfte von ca. 7.500 qm auf 3.330 qm zu verringern. Nunmehr soll in der Neuplanung (indirekt) auf das Sortiment Möbel verzichtet werden und der Bereich der Baumarktsortimente eine Größenordnung von 3.000 qm Verkaufsfläche erhalten. Insofern ist hier entsprechend dem Gutachten „nachgearbeitet“ worden.

Auch bei den Rand- und Nebensortimenten, die nicht im Detail Gegenstand der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sind, soll darauf verwiesen werden, dass einige der zunächst vorgesehenen Sortimente nicht mehr angeboten werden (s. Kap. 1), bei den anderen entsprechend den Vorgaben des Büros Junker und Kruse „nachgebessert“ wurde. Beispielhaft soll das Sortiment Glas/Keramik/Porzellan/ Haushaltswaren genannt werden. So war in 2013 eine Verkaufsflächengröße von über 1.000 qm in Verbindung mit anderen zulässigen Randsortimenten denkbar und vom Gutachter wurden 750 qm als

verträglich angesehen. Nunmehr wird das Sortiment Glas/Keramik/Porzellan und Haushaltswaren zusammen auf maximal 600 qm Verkaufsfläche begrenzt. Insgesamt ist festzustellen, dass bei allen angedachten Rand- und Nebensortimenten Reduzierungen bei der zulässigen Verkaufsfläche vorgenommen wurden, abgesehen vom Sortiment Lampen/Leuchten/Leuchtmittel mit weiterhin 150 qm VK. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die beiden diskutierten Rand- und Nebensortimente „Lebensmittel“ und „Aktionswaren“ nach den geführten Gesprächen mit dem Gutachter und der IHK NordWestfalen zugelassen werden sollen. Bei den Aktionswaren soll es sich vornehmlich um Waren für die Oster- und Weihnachtssaison handeln, beim Sortiment „Lebensmittel“ um regionale Produkte wie Obst und Säfte, die dort angeboten werden sollen. Letzteres Sortiment soll auch deshalb weiterhin zum Tragen kommen, da in (neueren) vergleichbaren Bau- und Gartencentern im Umkreis (z.B. Raiffeisen Emsdetten oder Moubis Ibbenbüren) das Sortiment ebenfalls zugelassen wurde. Damit erfolgt in gewisser Weise eine Gleichbehandlung mit anderen Anbietern, wobei die maximal zulässige Verkaufsfläche bei diesem Vorhaben mit 50 qm unterhalb der zulässigen Verkaufsfläche der anderen genannten Märkte liegt.

Die zulässigen Rand- und Nebensortimente dürfen zusammen nicht größer 790 qm VK betragen und übersteigen somit nicht die in der Raumordnung und Landesplanung vorgesehene Größe von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche. Im zugehörigen Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 4b werden die einzelnen zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente konkret benannt und jeweils eine maximale Verkaufsflächengröße festgesetzt. Hier entstehen in der Summe zwar größere Flächen (1,250 qm) als die maximal zulässigen 790 qm VK, dies ist jedoch erforderlich um dem Investor eine gewisse (marktwirtschaftlich erforderliche) Flexibilität zu geben und auch den verschiedenen saisonalen Wünschen der Kunden gerecht werden zu können.

Das Büro Junker und Kruse kommt in seiner Neubewertung vom 30. Mai 2016 letztlich zu dem Ergebnis, dass „im Vergleich zu den Ergebnissen der Wirkungsanalyse (aus 2013) der zu erzielende Jahresumsatz somit leicht unter dem Wert der im Rahmen der Wirkungsanalyse 2013 maximal als verträglich erachteten Größenordnung von 3 Mio. Euro liegt. Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass unter Beachtung dieser Verkaufsflächendifferenzierung, die in jedem Fall auch dann im Rahmen des Bebauungsplans so fixiert werden muss, eine städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden kann.

Auch die landesplanerische Kongruenz (Grundsatz 4 des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) ist durch diese Verkaufsflächendifferenzierung gewährleistet: das einzelhandelsspezifische Kaufkraftpotenzial für die Warengruppe Gartenbedarf beträgt in 2013 2,7 Mio. Euro (in 2016: rd. 2,8 Mio. Euro). Hinzu kommen Kaufkraftanteile aus der Warengruppe Grün/Indoor/Zoo (2013: 3,5 Mio. Euro; 2016: 3,7 Mio. Euro), so dass das in der Stadt Steinfurt zur Verfügung stehende vorhabenspezifische Kaufkraftpotenzial in jedem Fall die Umsatzerwartung des Vorhabens überschreitet. Diese gilt sowohl unter Berücksichtigung der Kennziffer für 2013 als auch aktuell für das Jahr 2016.

Als Fazit kann somit festgestellt werden, dass mit Blick auf die in der Diskussion befindlichen Verkaufsflächendifferenzierungen im Gartenmarkt auch für eine geplante Verkaufsflächengrößenordnung von max. 4.900 qm ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden kann.“

Zudem hat der Gutachter darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Größenordnung von 200 qm VK für das Sortiment „Aktionswaren“, bei dem es vornehmlich um Waren für die Oster- und Weihnachtszeit geht, auf Grund der Größenordnung keiner speziellen Betrachtung oder Definition bedarf.

Neben dem LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gilt es den Einzelhandelserlass des Landes NRW aus 2008 zu berücksichtigen. Zentrale Aufgabe für die Kommunen in NRW zur Umsetzung der im Einzelhandelserlass genannten Vorgaben ist die Erstellung von sog. Einzelhandelskonzepten. In diesen Einzelhandelskonzepten legt die jeweilige Gemeinde fest, wo ihre zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche liegen. Zudem sind Sortimentslisten festzulegen, welche klarstellen, welches Sortiment für die Gemeinde als zentrenrelevant anzusehen ist und welche nicht zentrenrelevant sind.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Steinfurt (Stand: August 2010) wurde am 15.09.2010 durch den Rat der Stadt Steinfurt beschlossen. Insofern ist auch eine sog. "Steinfurter Sortimentsliste" festgelegt worden (s. Anlage).

Im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes wurden auch Überlegungen zur Umnutzung des Möbelhauses Ochtruper Straße 147 angestellt. Hierzu ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt Folgendes ausgeführt: "Aktuell ist bei der Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten eine deutliche räumliche Konzentration auf zwei Standorte im Steinfurter Stadtgebiet zu erkennen. Sowohl an der nördlichen Ochtruper Straße in Burgsteinfurt als auch an der Max-Planck-Straße in Borghorst sind aktuell bereits quantitative Verkaufsflächenschwerpunkte festzustellen.

Zukünftig sollte somit auch weiterhin eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die beiden Bereiche Ochtruper Straße und Max-Planck-Straße angestrebt werden, um eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes zu verhindern und gleichzeitig Synergieeffekte zu generieren, die auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus betriebswirtschaftlichen Gründen benötigen, um wirtschaftlich arbeiten zu können.

Die Standortbereiche fungieren zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten."

Diese Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Steinfurt werden mit der angedachten Planung aufgegriffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein gänzlicher Ausschluss von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten aus betrieblicher Sicht nicht sinnvoll wäre. Im Handel ist es häufig unabdingbar, dass innenstadtrelevante Sortimente zur Abrundung des Warenangebotes als Randsortimente geführt werden. Insofern wird für die Randsortimente eine Öffnung auch für nah- und zentrenrelevante Sortimente vorgenommen. Die vorgesehene Zulässigkeit von max. 10% entspricht den Vorgaben des LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Auch ist festzustellen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt für den Stadtteil Burgsteinfurt größere Bedarfe im Bereich von Baumarktsortimenten festgestellt hat (s. Kap. 1). Dies ist aus Sicht der Stadt Steinfurt indirekt auch auf Gartenmarktsortimente übertragbar. Somit soll mit der angedachten Planung eine Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden.

## **5. Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die Dieselstraße und die Straße Ruhenhof erschlossen. Eine Zufahrtmöglichkeit von der Friedrich-Ebert-Straße ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4b und der beabsichtigten Änderung/Ergänzung nicht vorgesehen.

Im sog. Vorverfahren nach § 4 (1) BauGB, das auch noch den nördlich angrenzenden Bereich bis zur Ochtruper Straße (L 510) in den Änderungsbereich einschloss, hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung geäußert. Begründet wurden die Bedenken mit der Lage des Plangebietes an der L 510

(Ochtruper Straße). Laut Aussage des Landesbetriebes Straßenbau NRW handelt es sich bei der Ochtruper Straße um eine hochfrequentierte Straße auf der durchschnittlich 8.108 Fahrzeuge am Tag fahren. Da in den Planunterlagen keine Aussagen zur zukünftigen Frequentierung zu finden sind, ist auch kein Rückschluss auf die Auswirkungen auf das Straßennetz möglich. Somit fordert der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Erstellung eines Verkehrsgutachtens, in dem Punkte wie Verkehrserzeugung, Leistungsfähigkeit der Straßen, eventuelle Verkehrslenkungsmaßnahmen u.ä. dargelegt werden.

Das Erfordernis zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird seitens der Stadt Steinfurt nicht gesehen. Dies ist aus zweierlei Gründen der Fall: zum einen ist die L 510 im Bereich der geplanten Änderung leistungsfähig genug weitere Verkehre aufzunehmen, zum anderen wird die bisherige Planung abgeändert, so dass sich die Verkehre künftig anders verteilen werden. Voraussichtlich wird es zu einer geringeren Belastung im Bereich der L 510 kommen, als bisher zu vermuten ist. Diese Auffassung soll nachfolgend erläutert werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW schreibt in seiner Stellungnahme vom Juli 2013, dass auf der L 510 täglich 8.108 Fahrzeuge verkehren. Dies entspricht dem DTV-Wert aus 2010, der im Bereich der Zählstelle für die Ochtruper Straße am Evangelischen Friedhof ermittelt wurde. Rechnet man Zu- und Abfahrten zwischen der Zählstelle und der L 510 am Änderungsbereich hinzu, dürfte diese Zahl grundsätzlich auch dort stimmen. Bei der Ochtruper Straße (L 510) handelt es sich um eine Straße, die bereits als Bundesstraße ausgewiesen war und diese Funktion auch lange Zeit wahrgenommen hat. Die entsprechenden Breiten und der Ausbau der Straße sind prinzipiell immer noch vorhanden. Die Straßenparzelle verfügt entlang des Änderungsbereiches über eine Breite von mindestens 14,5 m, die Fahrbahn weist eine Mindestbreite von 7,5 m auf. Damit handelt es sich um eine sehr leistungsfähige Straße, genauso wie der angrenzende Kreisverkehr (Außendurchmesser 40 m) und die Bereiche der Zu- und Abfahrten zur B 54. Nach der vom Planungsbüro Hahm, Osnabrück, zur Verfügung gestellten Tabelle (s. Anlage), kann eine solche verkehrliche Situation Belastungen von 500 Kfz/h und Fahrspur aufnehmen.

Was die Verkehrsbelastungen auf der Ochtruper Straße angeht ist festzustellen, dass diese in den letzten Jahren angestiegen sind. So lagen die DTV-Werte (DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr) für 2000 bei 6.682, in 2005 bei 6.693 und in 2010 bei den bereits genannten 8.108 Fahrzeugen.

Vergleicht man diese Zahlen mit anderen Straßen in Burgsteinfurt zeigt sich, dass die Ochtruper Straße ohne Weiteres noch deutlich mehr Verkehr aufnehmen kann. Zu nennen ist dafür z.B. die Leerer Straße (K 76). Diese weist eine deutlich schmalere Straßenparzelle auf, die Fahrbahn hat dort in der Regel eine Breite von 5,8 m – 6,0 m. Für die Leerer Straße liegen die DTV-Werte bei 9.730 in 2000, 11.126 in 2005 und 10.826 in 2010.

Auch soll hier die Horstmarer Straße genannt werden. Dort ist in 2005/06 auf der Westseite der Straße ein neues Einkaufszentrum zusammen mit einem Wohngebiet entwickelt worden. In Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Verträglichkeit bzw. Leistungsfähigkeit der Horstmarer Straße ermittelt hat. Die Untersuchung hat dabei die Schaffung von knapp 300 neuen Stellplätzen im Gebiet berücksichtigt. Der Publikumsverkehr des Einkaufszentrums nutzte in der Prognose zu 80% die Zufahrt von der Horstmarer Straße. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Horstmarer Straße auch ohne das Vorsehen von Ampeln, die Schaffung einer Rechtsabbiegerspur auf dem Gelände des Einkaufszentrums o.ä. Maßnahmen weiterhin leistungsfähig ist. Dies zeigt auch die tägliche Praxis. Dabei ist ein Verkehrsaufkommen von 6.050 Kfz am Tag für den neuen Parkplatz zugrunde gelegt worden.

Was das Verkehrsaufkommen für das geplante Bau- und Gartencenter anbelangt, können derzeit keine genauen Angaben gemacht werden. Der Investor hat sich in einer Mail vom 20. Januar 2016 zu diesem Thema geäußert. Darin verweist er zunächst auf sein bestehendes Gartencenter in Haren (Ems), welches eine vergleichbare Größenordnung wie die angedachte Planung aufweist. Demnach spricht er dort von täglich 790 Kunden, wovon rund 350 zahlende Kunden sind. Für Steinfurt geht er täglich von bis zu 1.000 Kunden aus, was dann einer Zahl von 2.000 Pkw-Bewegungen entspricht.

Grundlage für Lärmgutachten ist die sog. Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt. In dieser Studie sind auch Kundenfrequenzen für verschiedene Nutzungen ermittelt worden, die als Basis für die Lärmbelastungen herangezogen werden (s. Anlage). Für Bau- und Möbelfachmärkte wird dort als am besten vergleichbares Beispiel ein Baumarkt in einer Kleinstadt im Landkreis Walheim-Schongau genannt. Dabei handelt es sich um einen Baufachmarkt in der dort aufgeführten Reihe mit einer Verkaufsfläche von 6.500 qm, der über 207 Stellplätze verfügt. Als größte Kundenfrequenz für diesen Baumarkt wurde dabei ein Faktor von 0,35 Fahrzeugbewegungen je 10 qm Nettoverkaufsfläche und Stunde ermittelt. Die Zählungen haben samstags stattgefunden.

Legt man diese Zahl für den zu erwartenden Verkehr des geplanten Bau- und Gartencenters zugrunde und sieht den bestehenden Möbelfachmarkt Ochtruper Straße 147 als Bestand an, ergibt sich folgende Berechnung. Dabei werden die aktuellen Öffnungszeiten des vorhandenen Gartenmöbel- und Teppichmarktes von 9.00 Uhr bis 19.00 Uhr berücksichtigt.

$(8.690 \text{ qm VK} : 10) \times 10 \text{ h Öffnungszeit} \times 0,35 = 3.042 \text{ Fahrzeugbewegungen.}$

Die Zahl von 8.690 qm Verkaufsfläche (VK) ergibt sich aus den geänderten Überlegungen des Investors zu seinem geplanten Vorhaben. Aufgrund dieser Überlegungen wird sich die Erschließungssituation auch anders darstellen; das Planvorhaben abseits der L 510 liegen.

Das neu geplante Bau- und Gartencenter wird ggfs. auch über die bestehende Zufahrt an der Ochtruper Straße angefahren werden können, die eigentliche Hauptzufahrt für die neu geplante Nutzung wird jedoch über die Straße Ruhenhof erfolgen. D.h., dass der künftige Publikumsverkehr vom Kreisverkehr an der Ochtruper Straße zunächst in die Dieselstraße und dann in die Straße Ruhenhof fahren wird. Demnach ist davon auszugehen, dass die Ochtruper Straße zukünftig zwar eine Mehrbelastung erfahren wird, diese aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten jedoch nicht die Leistungsfähigkeit der L 510 in Frage stellen werden.

Selbst eine Größenordnung von über 3.000 Fahrzeugbewegungen am Tag ist in Anbetracht der auch zu erwartenden Verteilung des Publikumsverkehrs nicht als kritisch anzusehen. Dies zeigt auch die Praxis in anderen Bereichen von Burgsteinfurt und die Tatsache, dass die Ochtruper Straße eine Leistungsfähigkeit von mindestens 500 Kfz/Stunde und Fahrspur aufweist. Zudem ist der vorhandene Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 40 m als sehr leistungsfähig anzusehen.

Somit ist aus Sicht der Stadt Steinfurt die Erstellung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich, da die Leistungsfähigkeit der L 510 auch nach Umsetzung der Planungen weiter gewährleistet sein wird.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch die verschiedenen örtlichen Ver- und Entsorgungsträger gegeben.

In den vorhandenen Straßen, die an den Änderungsbereich anschließen, und im Plangebiet selbst befinden sich Teile des vorhandenen Mischwassersystems sowie Teile



des Trennsystems für das Gewerbegebiet Sonnenschein, sprich getrennte Abwasser- und Regenwasserkanäle. Das Mischsystem befindet sich in der Ochtruper Straße und der Friedrich-Ebert-Straße. Das Trennsystem verläuft im Bereich der Dieselstraße und der Straße Ruhenhof sowie durch den westlichen Änderungsbereich. Die Abwässer können diesen bestehenden Systemen zugeleitet werden.

Genauere Aussagen zur Ver- und Entsorgung erfolgen im zugehörigen Verfahren der Bebauungsplanänderung und -ergänzung.

## **7. Niederschlagswasserbehandlung**

Das anfallende Niederschlagswasser kann dem umgebenden Mischwassersystem oder Trennsystem im Änderungsbereich zugeführt werden. Die Möglichkeit der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, der Versickerung oder der Verrieselung besteht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht. § 51a Landeswassergesetz (künftig wohl § 44) ist zu beachten.

Eine konkretere Vorgabe zur Beseitigung des Niederschlagswassers kann über die Bauleitplanung nicht erfolgen, da hierfür eine Gesetzesgrundlage fehlt. Es soll jedoch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Verpflichtung erfolgen, an das Trennsystem anzuschließen. Dies ist über den sog. Trennerlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26. Mai 2004 möglich. Der Bau eines „Staukanals“ ist aufgrund des vorhandenen Trennsystems nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser wird über das Trennsystem dem Regenrückhaltebecken an der Dieselstraße/Bahnstrecke zugeleitet.

Inwieweit auf Basis des Trennerlasses auch ein Bodengutachten eingefordert werden kann, um die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser im Plangebiet näher zu kennen, ist zu klären.

## **8. Immissionsschutz**

Der Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche dargestellt. Im Änderungsbereich wird vor allem eine großflächige Einzelhandelsnutzung neu angesiedelt. Umgeben ist der Änderungsbereich von einigen Gemeindestraßen sowie im Norden von einer bestehenden Einzelhandelsnutzung; weiter nördlich angrenzend von der Landesstraße 510 (Ochtruper Straße). Planungsrechtlich grenzt nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Osten Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO an. Südlich und westlich angrenzend ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nördlich der L 510 grenzt das Wohngebiet „Steintorfeldmark“ an. Hier ist entlang der L 510 von der Einmündung Dieselstraße im Westen bis hinter die Straße Steintorfeldmark in östlicher Richtung in einer (Bau-)Tiefe von mindestens 32 m Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dahinter (in Richtung Norden) schließt sich Allgemeines Wohngebiet an. Für den Bereich der Bebauung nördlich der L 510 setzt der dort rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48b entsprechende (passive) Schallschutzmaßnahmen fest, so dass Beeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Angesichts dieser Vorgaben und Gegebenheiten leiten sich für das geplante Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine unlösbaren Konflikte ab. Es bestehen ausreichende Abstände zwischen der beabsichtigten Nutzung und lärmempfindlichen Bereichen wie Allgemeinen Wohngebieten.

Aktuell ist noch unklar, wo genau im Planbereich künftig Stellplätze, Anlieferungszone und sonstige lärmrelevante Nutzungen (z.B. Lüftungsanlagen) entstehen. Somit kann

aus Sicht des Immissionsschutzes noch keine abschließende Aussage zum Vorhaben erfolgen. Nichts desto trotz erscheinen die Belange des Immissionsschutzes grundsätzlich regelbar (s.o.). Eine Betrachtung bestehender, vergleichbarer Projekte macht deutlich, dass mögliche Lärmkonflikte lösbar sind. So gibt es Einzelhandelsvorhaben mit Lüftungsanlagen im Ortsteil Burgsteinfurt, wo der Abstand zur Wohnbebauung in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nur 15 m oder 20 m beträgt. Bei den Anlieferungs-zonen ist dann über Einhausungen o.ä. nachzudenken.

In den Planentwurf zum zugehörigen Bebauungsplan Nr. 4b soll eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden, wonach bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher oder sonstiger Anlagen ein schalltechnischer Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens (ggfs. durch bauliche Anlagen) zu liefern ist. Das heißt, dass die Problematik des Lärmimmissionsschutzes nicht über das Bauleitplanverfahren gelöst wird, sondern im Zuge des zugehörigen Baugenehmigungsverfahrens geregelt wird. Dann ist ein entsprechendes Lärmgutachten zu erstellen, das die angesprochenen Aspekte berücksichtigt.

Zwar gibt es in der Bauleitplanung das sog. Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, jedoch müssen nicht alle möglichen Konflikte im Bauleitplanverfahren geklärt werden, wenn erkennbar ist, dass die Konflikte lösbar sind. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind die Anlieferungs-zonen und -zeiten genau zu konkretisieren.

Im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 4b wird u.a. auch ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Friedrich-Ebert-Straße festgesetzt. Dies trägt zur Konfliktreduzierung für das dortige Wohngebiet bei. Auf der Friedrich-Ebert-Straße entsteht dann weder Publikums- noch Anlieferverkehr für die neu geplante Einzelhandelsnutzung. Zudem gilt zu bedenken, dass die geplante Einzelhandelsnutzung weniger konfliktträchtig ist, als es nach aktuellem Planungsrecht für ein Gewerbegebiet denkbar gewesen wäre.

Weitere Immissionsquellen im Umfeld des Änderungsbereiches, wie z. B. emittierende landwirtschaftliche Betriebe, sind nicht bekannt. Die Abstände gewerblichen Betrieben, die Gerüche emittieren (z.B. Hähnchenmaststall Kolthof oder die Produktionsbetriebe für Papier und Kunststoff im Südwesten) sind ausreichend.

## **9. Eingriff in Natur und Landschaft, Umweltverträglichkeit, Artenschutz**

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der beabsichtigten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4b wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Flächen sind bereits jetzt größtenteils nach Bebauungsplan bebaubar und in kleinen Teilen versiegelt. Zudem erfahren die Flächen schon jetzt eine anthropogene Nutzung. Auf § 1a (3) Satz 5 BauGB wird verwiesen.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt wie beschrieben durch die Änderung des Flächennutzungsplanes oder die beabsichtigte Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes nicht. Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### **artenschutzrechtliche Beurteilung:**

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u. a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorgenannte Verbot verstoßen wird.

Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine extensiv bewirtschaftete Grünfläche, die bisher nur in kleinen Teilbereichen eine Versiegelung erfahren hat. Nach Inaugenscheinnahme sind dort jedoch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die zu prüfenden Tierarten vorhanden. Hier sind keine Gebäude, Baumstrukturen o.ä. vorhanden, die Rückschluss auf mögliche Quartiere (Nester o.ä.) für die zu schützenden Vogelarten oder Fledermäuse zulassen.

Aus diesem Grund wurde für die Fledermausarten keine Kartierung des Plangebietes vorgenommen.

Der Planbereich und auch die nähere Umgebung lassen den Schluss zu, dass hier keine planungsrelevanten Amphibien- oder Insektenarten betroffen sind.

Es ist zudem festzustellen, dass sich mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4b keine wirklichen Veränderungen hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten ergeben. Auch für sonstige nach FFH-Richtlinie relevante Tierarten stellt der Planbereich keinen bedeutenden Fortpflanzungs- oder Ruhestättenraum dar. Insofern wurde auch auf eine Kartierung für Vögel (z. B. Nachtigall oder Gartenrotschwanz), Reptilien (z. B. Zauneidechse), Libellen und Schmetterlinge verzichtet.

Insofern kann der Planbereich allenfalls als Jagdrevier, insbesondere für Fledermäuse, dienen. Die Jagdreviere sind jedoch in ihrer Empfindlichkeit und Bedeutung für die Tierarten nicht so hoch einzuschätzen und der Schutz von Jagdrevieren wird gemäß § 44 BNatSchG auch nicht eingefordert.

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

## **10. 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 Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem (näher gelegenen) FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1.750 m. Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planung und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die Flächennutzungsplanänderung ausgegangen.

## **11. Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich selbst sowie der näheren und weiteren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich am nördlichen Rand des Baugebietes Steintorfeldmark, in einer Entfernung von rund 700 m.

Beim nächstgelegenen Baudenkmal handelt es sich um den jüdischen Friedhof an der Gerichtstraße, in einer Entfernung von knapp 500 m Luftlinie (östlich).

Durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Beeinträchtigung des genannten Baudenkmals oder anderer Baudenkmäler auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen aber nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

## **12. Altlasten, Bodenschutz/Standortalternativen (Beachtung der § 1(5) S. 3 BauGB und §1a (2) BauGB)**

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auch die bisherigen Nutzungen auf dem Gelände lassen keine Altlasten vermuten. Ein Altlastenverdacht besteht für den Änderungsbereich somit nicht.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (M = 1: 100.000) befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner Archivfunktion „besonders schützenswerter“ Plaggenesch. Da jedoch der schutzwürdige Boden im Änderungsbereich in Teilbereichen und in seiner Umgebung stark anthropogen überprägt ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften des Bodens eingeschränkt. Damit ist das Maß der Schutzwürdigkeit als reduziert anzusehen.

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. Planungsziel der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche. Zudem bestehen für diese baulich noch ungenutzten Flächen seit 1977 umfangreiche Baurechte. Man kann insofern auch von einer Wiedernutzung von bereits bebaubaren Flächen sprechen. Dem Sinn des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz und auch der §§ 1(5) S. 3 BauGB und §1a (2) BauGB) wird somit entsprochen. Dabei ist auch zu beachten, dass es für das geplante Bauvorhaben kein Standortalternativen gibt. Dies ist mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Steinfurt und den jetzigen Eigentumsverhältnisse zu begründen (s. auch Kap. 1 und 4).

## **13. 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) S.2 BauGB). Aspekte des Klimaschutzes haben viele Formen und Facetten, vorrangig wird jedoch darunter die Vermeidung des Ausstoßes klimaschädlicher Stoffe ("Treibhausgase") verstanden sowie der Erhalt der Wälder, die die Treibhausgase aufnehmen und verarbeiten können. Eine weitere wichtige Maßnahme für den Klimaschutz in den sog. Industrieländern ist die Reduzierung des Energieverbrauchs. Die Erzeugung von Energie ist mit der bedeutendste Auslöser für den Ausstoß von Treibhausgasen.

Mit dem anstehenden Bauleitplanverfahren werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Tenor ist natürlich auch hier eine größtmögliche Schonung der Umwelt und ein zumindest bilanziell ausgeglichener Umweltzustand nach Umsetzung der Planung.

Mit Blick auf den Ausstoß und die Vermeidung von Treibhausgasen ist festzustellen, dass z.B. durch die verkehrsgünstige Lage im Stadtteil Burgsteinfurt kürzere Anfahrtswege für die potenziellen Kunden, aber auch die dort Werktätigen entstehen. Messbare Auswirkungen auf das Klima sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Wie bereits beschrieben wird über das Planverfahren keine direkte Verbesserung des Klimaschutzes erreicht. Es ist aber davon auszugehen, dass angesichts der zu erwartenden Neuansiedlung auch im neu zu errichtenden Gebäude die neuesten Standards der Umwelttechnik eingebaut werden (Stichwort Energieeinsparverordnung) und gegenüber bestehenden Gewerbebetrieben bzw. -gebieten klimafreundlichere Arbeitsplätze entstehen.

Anzumerken wäre auch, dass in dem geplanten Einzelhandelsbetrieb Waren verkauft werden, die vornehmlich zu einer weiteren Begrünung der Grundstücke der Kunden beitragen und dadurch indirekt der Klimaschutz unterstützt wird.

#### **14. Bodenordnung**

Die Realisierung der Planung erfordert keine Bodenordnung (Umlegung) im Sinne des BauGB. Die evtl. erforderlichen Grundstücksangelegenheiten sind inzwischen über gesonderte Grundstückskaufverträge geregelt.

aufgestellt:

Steinfurt, 27. Juli 2016

Az.: III/ 61-26-09/ 4b - 35. Änd./AS

Stadt Steinfurt  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Albers

Anlagen:

- Umweltbericht
- Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse, Dortmund, Dezember 2013
- Neubewertung veränderter Verkaufsflächenrahmendaten zum bau- und Gartenmarkt Vähning des Büros Junker + Kruse, Dortmund, 30. Mai 2016
- Vorschlag zum „Besatz“ des geplanten Bau- und Gartencenters, Variante XII vom 8. März 2016
- Steinfurter Sortimentsliste (Stand: August 2010)
- Bebauungskonzept
- Tabelle zum möglichen Verkehrsbelastungen von Straßen (über das Planungsbüro Hahm, Osnabrück, 2004)