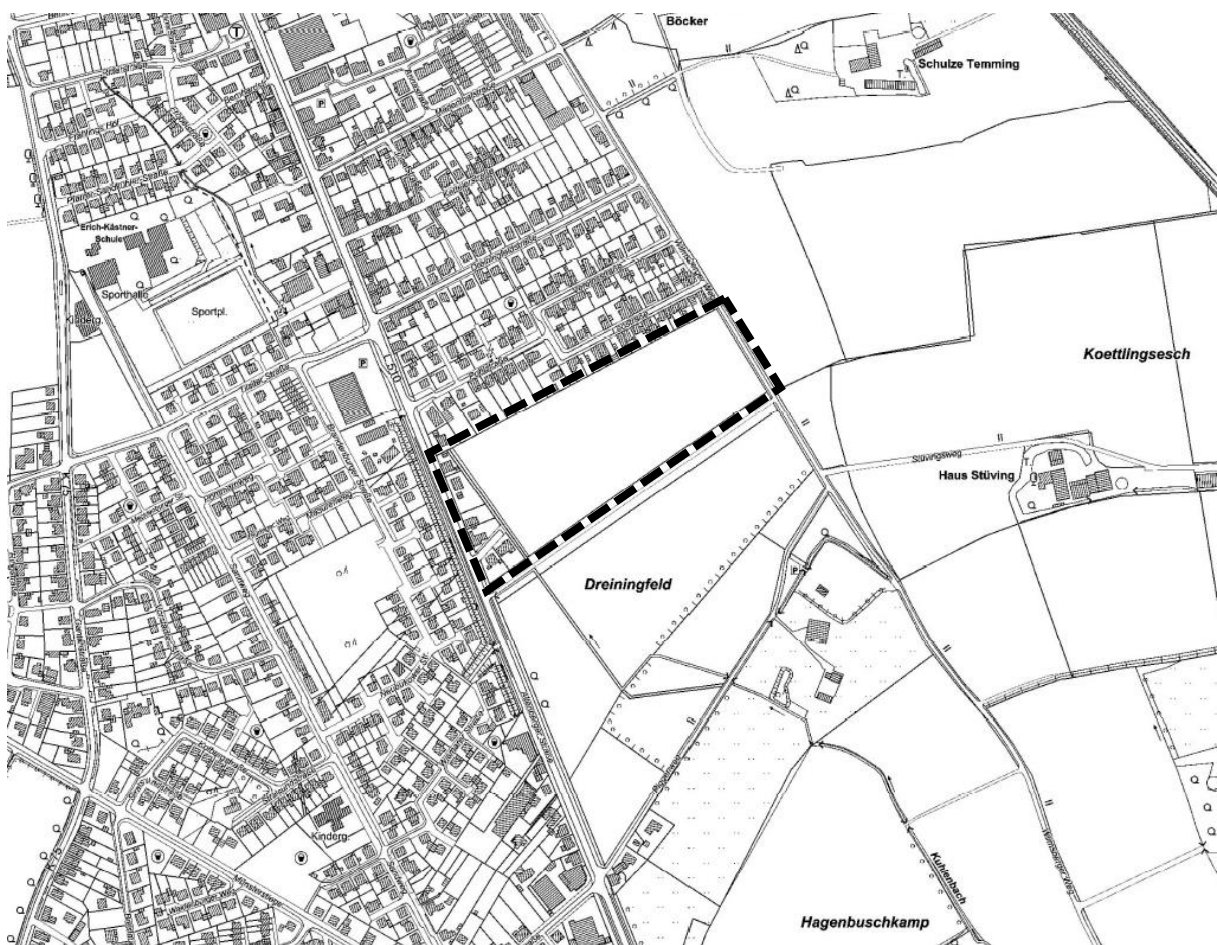


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

95. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38a „nördlich Eichenallee“

Begründung



Stand: Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen	1
3. Ziele der Raumordnung	2
4. Plandarstellungen	3
5. Verkehrliche Erschließung	3
6. Ver- und Entsorgung	4
7. Flächenbilanz	4
8. Auswirkungen der Planung	4
8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	4
8.2. FFH-Verträglichkeit	5
8.3. Artenschutz	6
8.4. Immissionsschutz	6
8.5. Klimaschutz	8
8.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	8
8.7. Denkmalschutz	9
8.8. Bodenordnung	9
8.9. Kampfmittel	9
9. Verfahren	10

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 26.07.2023 beantragt die Arning Bauunternehmung GmbH die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohnbaugebietes „nördlich Eichenallee“. Das Plangebiet umfasst die etwa 5,3 ha große Landwirtschaftsfläche südlich der Pohl- und Leostraße, westlich des Wilmsberger Weges und östlich der Altenberger Straße, liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 (1) Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Für die Genehmigungsfähigkeit und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich, um auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB durch die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ gerecht zu werden.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat daher in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38a „nördlich Eichenallee“ im Stadtteil Borghorst gemäß § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insbesondere Wohnnutzungen im südlichen Stadtgebiet von Borghorst auf einer derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen, da die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale in den Siedlungsbereichen Borghorst und Burgsteinfurt nicht ausreichen, um den Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden. Ebenso soll mit diesen Bauleitplanungen der städtebauliche Lückenschluss zur Bebauung „südlich Eichenallee“ (79. Änderung des Flächennutzungsplanes, Genehmigung vom 27.10.2021, Az.: 35.02.01.700-021/2021.000 / Bebauungsplan Nr. 76a) ermöglicht werden.

Bei der Änderung des Bauleitplanes werden insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im südlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Steinfurt im Ortsteil Borghorst die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ südlich der Wohnbebauung an der Pohl- und Leostraße, nördlich des gemäß § 20 (2) Nr. 7 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteiles „Eichenallee in Wilmsberg“, westlich des in den Planbereich einbezogenen Wilmsberger Weges und östlich der Altenberger Straße / Landesstraße 510 mit der dort vorhandenen Wohnbebauung bzw. des Kuhlenbaches im Bereich der Flurstücke 244 (tlw.), 255, 256, 257 (tlw.), 470, 471, 472, 724, 725, 789, 790 und 791 (alle Gemarkung Borghorst, Flur 7) zu einer Größe von ca. 5,3 ha und ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Insofern wird der räumliche Geltungsbereich vorrangig landwirtschaftlich und in Teilen wohnbaulich genutzt. Im Plangebiet vorhandene Grünstrukturen beschränken sich im Wesentlichen auf die Privatgärten. Eine besondere Geländeneigung innerhalb des Gebietes ist nicht erkennbar. Aufgrund der Lage im südlichen Stadtgebiet wird die nähere nordwestliche und südwestliche Umgebung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend wohnbaulich genutzt. Südlich der markanten Eichenallee befindet sich zudem das gerade in der Erschließung bzw. in der Errichtungsphase befindliche Neubaugebiet „südlich Eichenallee“ (s.o.). Im östlichen und südöstlichen Umfeld im Übergang zum Außenbereich dominieren zumeist große Ackerflächen jenseits des Wilmsberger Weges.

3. Ziele der Raumordnung

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 befindet sich der Planbereich im Übergang von „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) zu „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Das Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) besagt, dass sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollzieht. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraumes nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Für den zu betrachtenden Ausschnitt am Siedlungsrandbereich ist kein fest bestimmbarer Grenzverlauf anhand von Infrastrukturen oder topographischen Merkmalen im Plan ablesbar. Mit Schreiben vom 26.04.2024 teilt die Bezirksregierung Münster daher mit, dass die beabsichtigte „Wohnbaufläche“ bedarfsgerecht, aus dem Siedlungsbereich entwickelbar und mit dem genannten Ziel der Raumordnung vereinbar ist.

Der beabsichtigte Lückenschluss zur Wohnbebauung „südlich Eichenallee“ führt insgesamt zur Definierung eines einheitlichen Ortsrandes westlich des Wilmsberger Weges und östlich der Altenberger Straße, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigt wird. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche zu Wohnzwecken ist unvermeidbar und dadurch begründet, dass die bisher bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten ausgeschöpft wurden und weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauland gegeben ist, der nur am Siedlungsrand bzw. hier als Lückenschluss realisiert werden kann.

Zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung gehört auch der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan für den 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 unter anderem durch vorausschauende Planung 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“ beginnt etwa 2.800 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 insbesondere für den südwestlichen Bereich der Ackerfläche Überflutungen bis ca. 0,75 m auf. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt eine Angleichung des Gebietes und eine ordnungsgemäße Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, sodass den Überflutungen vorgebeugt wird. Ein weiterer hochwasserminimierender Aspekt ist die Vorgabe der Dachbegrünung in der Bebauungsplanung. Weitere Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind auf Ebene der Bauleitplanung entbehrlich (Ziel I.2.1) und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden im Zuge eines konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

4. Plandarstellungen

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 „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt.

Im Rahmen der 95. Änderung wird nunmehr eine „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB dargestellt, die sich in etwa 4,6 ha „neues“ Bruttobauland sowie circa 0,7 ha Bestandsbebauung an der Altenberger Straße 159-173 im Westen und den Wilmsberger Weg im Osten aufteilen. Die Erschließungsplanung innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche berührt nicht die Vorgaben und den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan, sodass innerhalb der Baufläche grundsätzlich auch Straßenverkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Wasserwirtschaft möglich sind. Der nachgelagerte Bebauungsplan Nr. 38a „nördlich Eichenallee“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über Anschlüsse an das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz möglich. Das Baugebiet soll sowohl aus Richtung Norden über die Leo- und Pohlstraße als auch aus Richtung Osten über den noch auszubauenden Wilmsberger Weg erschlossen und an den örtlichen Verkehr angebunden werden. Eine direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr mit der Altenberger Straße (L 510) ist nach Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht notwendig, da der Verkehr über den vorhandenen Knotenpunkt an der Pohlstraße abgewickelt werden kann.

Im Zuge einer Verkehrsuntersuchung wurde zur Gewährleistung einer reibungslosen Verkehrsführung geprüft, inwiefern die prognostizierte Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde bei Realisierung der Bebauung im Umfeld der Bauleitplanung auf den angrenzenden öffentlichen Straßen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Im zusammenfassenden Ergebnis der anliegenden Untersuchung wird festgestellt, dass „die Verkehrssituation innerhalb des Plangebietes [...] als überwiegend sehr gut bis gut bezeichnet werden [kann]. Die zusätzlichen Verkehre durch die neue Wohnbebauung werden das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen, jedoch nur geringfügig mehr belasten. Innerhalb des Gebietes liegen alle Einmündungen und Knotenpunkte in jedem Szenario im Rahmen der Qualitätsstufen A bis B. Hierbei ist anzumerken, dass der Hauptverkehrsstrom der geplanten Erschließung beinahe vollständig über [die Pohlstraße] an die „Altenberger Straße“ angebunden wird.“ Als Fazit wird festgehalten, dass „die geplante Erschließung mit der Anbindung an die „Altenberger Straße“ problemlos in das vorhandene Straßennetz integriert werden [kann].“

6. Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Plangebietsentwässerung wird parallel zum ersten Verfahrensschritt eine Vorplanung erarbeitet. Die Entwässerung wird im Trennverfahren erfolgen. Das anfallende Regenwasser soll in einem zu errichtenden Regenrückhaltebecken nördlich der Eichenallee zurückgehalten und dann gedrosselt dem Kuhlenbach zugeführt werden. Das Schmutzwasser soll an die Bestandskanalisation im Bereich der Altenberger Straße angeschlossen werden. Die Ergebnisse der Vorplanung werden im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert.

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.

7. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächennutzungsplan		95. Änderung	
	Größe in qm	Größe in %	Größe in qm	Größe in %
Fläche für die Landwirtschaft	52.630	100	0	0
Wohnbaufläche	0	0	52.630	100
Gesamt	52.630	100	52.630	100

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im südlichen Siedlungsraum der Kreisstadt Steinfurt im Ortsteil Borghorst. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind nicht betroffen. Hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 (2) BNatSchG ist das mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 12.06.2015 südlich an den Geltungsbereich angrenzende Gebiet „Eichenallee in Wilmsberg“ als geschützter Landschaftsbestandteil zu benennen. Entsprechend der Präambel „handelt es sich um eine wegbegleitende fast 400 m lange alte Eichen-Allee, die auf die L 510 einmündet. Die Eichen weisen überwiegend einen Stammdurchmesser von über 50 cm auf. Unter den Eichen hat sich in einigen Bereichen eine Strauchschicht [...] ausgebildet. Das Umfeld wird durch Acker geprägt. Der von Eichen gesäumte Weg hat eine wassergebundene Decke und ist nicht für zweispurige Fahrzeuge zugelassen. Wichtiges Schutzziel für diesen Bereich ist die Erhaltung der kulturhistorisch wertvollen Eichen-Allee in Siedlungsnähe.“ Im Zusammenhang mit dem Baugebiet „südlich Eichenallee“ wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege mitgeteilt, dass bei einem Abstand der Bäume zu Privatgrundstücken von etwa 25 – 30 m keine Bedenken bestehen. Der Abstand der Stammlinie wird in der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Da durch die Planung eine derzeitige „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ umgewandelt wird, werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Aufgrund des nachgefragten Bedarfes an Wohnbaugrundstücken und zur Ermöglichung einer gewissen städtebaulich gewünschten Baulückenschließung, sind die vorbereiteten Eingriffe unvermeidbar. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Planinterne Ausgleichsmaßnahmen bzw. darüberhinausgehende Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 1a (3) BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und beschrieben und sind Bestandteil des Umweltberichtes, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Im zusammenfassenden Ergebnis des Umweltberichtes wird festgehalten, „dass mit der 95. Änderung des FNP der Stadt Steinfurt verschiedene Umweltauswirkungen planerisch vorbereitet werden, die für einige Schutzgüter als erheblich zu bewerten sind, während andere weniger stark betroffen sein werden. Die Intensität dieser Umweltauswirkungen wird im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes weiter differenziert und konkretisiert. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass mit einem entsprechenden Konfliktbewältigungsprogramm mit geeigneten Vermeidungs-, Verringerungs-, Schutz und Ausgleichsmaßnahmen die zu erwartenden Auswirkungen beherrschbar sind und einer Genehmigungsfähigkeit der Planänderung nicht entgegenstehen.“

8.2. 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, 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 sind nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und dem näher gelegenen FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ beträgt ca. 2.500 m (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands sowie der beabsichtigten Planungen wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes ausgegangen.

8.3. Artenschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu prüfen, ob gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird. Demnach ist insbesondere das Töten, das Stören sowie die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten verboten. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich entsprechend der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ um eine große Ackerfläche. Die weitere Nutzungsstruktur innerhalb des Gebietes wird ergänzt im Westen durch mehrere Grundstücke mit Wohnbebauung und Privatgärten sowie im Osten durch einen Teil des Wilmsberger Weges. Durch die anthropogene Nutzung angrenzender Randbereiche sowie der Bautätigkeiten für das Gebiet „südlich Eichenallee“ liegen für das vorhandene Artenspektrum gewisse Vorbelastungen vor.

Im zusammenfassenden Resümee der der Begründung anliegenden Artenschutzvorprüfung heißt es hierzu, dass „unter Berücksichtigung der Ausstattung des Plangebietes mit entsprechenden Lebensraumstrukturen auf der einen Seite und den u.U. dort vorkommenden Fledermaus- und planungsrelevanten Vogelarten auf der anderen Seite bei einer Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38a ´nördlich Eichenallee´ artenschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Dies ist dadurch begründet, dass im Bereich der südöstlich angrenzenden Eichenallee mit Altbäumen und auch auf dem für die Erschließung abzuräumenden Grundstück Leostraße Nr. 1 (Flurstücke 231 und 706) ein Quartierpotenzial für Fledermäuse besteht. Dort könnte es im Zuge der Errichtung des Baugebietes und der späteren Nutzung durch lichtbedingte Einflüsse zu einer Meidung dort angestammter Zwischenquartiere mit den Folgen einer Aufgabe oder beim Gebäudeabbruch und der Gehölzentnahme auf dem Grundstück an der Leostraße zu einem etwaigen Quartierverlust kommen [...]. „Bei Einhaltung [der] Vorgaben [Beginn der Bautätigkeit außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10 und 28.02., Gebäudekontrolle durch Sachverständige vor Abriss des Gebäudes Leostraße 1, Untersuchung der Eichenallee mit Horchboxen] werden durch das städtebauliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 38a ´nördlich Eichenallee´ zunächst keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG für Fledermäuse und Vögel erwartet. Dies setzt allerdings voraus, dass die Ergebnisse der [...]. Horchboxen-Untersuchung entsprechende Berücksichtigung erfahren und ggf. in entsprechende artenschutzrelevante Maßnahmen, die noch weiter spezifiziert werden müssen, münden.“ Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert.

8.4. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang greifen insbesondere die Belange des Immissionsschutzes. Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb der dargestellten „Wohnbaufläche“ insbesondere in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastungen bestehen insbesondere in Form von Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr (Altenberger Straße / L 510), die südwestlich gelegene Gastronomie und durch diverse Veranstaltungen auf dem südöstlich gelegenen Schützenplatz sowie in Form von Gerüchen im Zusammenhang mit dem im Nahbereich liegenden landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. In der Zusammenfassung der Begründung anliegenden Immissionsprognosen wird diesbezüglich folgendes festgehalten:

- „Die [...] Ergebnisse bezogen auf den öffentlichen Straßenverkehr zeigen auf, dass im Plangebiet Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte [...] für allgemeine Wohngebiete [...] auftreten. [...]
- Die [...] Ergebnisse bezogen auf den Gewerbelärm zeigen auf, dass im Plangebiet die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte [...] für allgemeine Wohngebiete unterschritten werden.
- Die [...] Ergebnisse bezogen auf den Gewerbelärm als seltenes Ereignis zeigen auf, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse [...] für allgemeine Wohngebiete flächendeckend unterschritten werden.“
- „Die Geruchsbelastung [erreicht] innerhalb des Plangebietes Nr. 38a „nördlich Eichenallee“ Werte zwischen 0,08 (8 %) und 0,12 (12 %) der Jahresstunden. Die TA Luft 2021 führt für Wohn- und Mischgebiete einen Immissionswert von 0,10 (10 %) auf. [...] Geruchshäufigkeiten über 0,10 (10 %) der Jahresstunden werden im östlichen Randbereich des Plangebietes erreicht.“

Bezogen auf den öffentlichen Straßenverkehr werden zur Minderung dieser Geräuschemissionen 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 festzusetzen 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.

Bezogen auf die Geruchssituation führt die Immissionsprognose aus, dass im Übergang vom Wohn-/Mischgebiet zum Außenbereich Immissionswerte in Anlehnung an die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz von bis zu 15 % tolerierbar seien. Da aufgrund der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung umliegende landwirtschaftliche Betriebe im Bestand bereits eingeschränkt sind, werden durch die Bauleitplanung mögliche Erweiterungsabsichten dieser Betriebe nicht tangiert und die landwirtschaftlichen Immissionen am östlichen Plangebietsrand im Übergang zum Außenbereich aus städtischer Sicht als ortsüblich beschrieben.

Nördlich befindet sich in ca. 750 m Entfernung (Luftlinie) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro an, dass in der Bundesrepublik Deutschland bisher keine Festlegungen vorliegen, welche Nutzungen in Abhängigkeit von der Überschreitung des

Beurteilungswertes möglich sind. Bei der Freisetzung von Chlor wurde ein angemessener Abstand von 616 m und bei der Freisetzung von Stickoxiden ein angemessener Abstand von 397 m ermittelt. Der Planungsbereich liegt außerhalb dieser ermittelten Abstände, sodass keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der Planung zu erwarten sind.

8.5. 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 vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht vorgesehen. Jedoch sind auch hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt. Ergänzend ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Wohngebäude den neuesten Standards der Umwelttechnik entsprechen werden.

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

8.6. 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.

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Borghorst zwischen den überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Siedlungsbereichen an der Altenberger Straße, Pohl- und Leostraße sowie des sich in Erschließung befindlichen Wohnbaugebietes „südlich Eichenallee“. Er wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Durch die Planung werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen und für eine Bebauung vorbereitet. Damit wird von dem oben genannten Grundsatz abgewichen und insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) in der Abwägung den Belangen des Bodenschutzes (§ 1(6) Nr. 7a BauGB) vorgezogen. Dennoch wird mit dem ermöglichten Lückenschluss zwischen der Bebauung „südlich Eichenallee“ und der nördlich des Plangebiet vorhandenen Bebauung den übergeordneten Vorgaben mit einer gewissen Maßnahme der Innenentwicklung Rechnung getragen und keine Flächen weiter am Siedlungsrand in Anspruch genommen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet kein schutzwürdiger Boden.

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 besteht somit nicht.

8.7. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch in der unmittelbaren näheren Umgebung sind Bau- und Bodendenkmäler nicht vorhanden. Insgesamt ist daher festzustellen, dass angesichts der Entfernungen zu Denkmälern, die in die städtische Denkmalliste eingetragen sind, sowie der vorhandenen Bebauung in der Umgebung eine Beeinträchtigung, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen ist. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Bauleitplanung nicht negativ berührt.

Bei Erdarbeiten jeglicher Art können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) (neu) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte nicht älter als zwei Jahre sein.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Sollten archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 (1) DSchG NRW). Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.

8.8. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

8.9. Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

9. Verfahren

Die Bauleitplanung wird im Regelverfahren gemäß § 1 (8) BauGB mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 1 (8) BauGB</i>	28.09.2023
Frühzeitige Beteiligung <i>gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB</i>	
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	
Beschluss über die Änderung	
Bekanntmachung und Wirksamkeit <i>gem. § 6 (5) BauGB</i>	

Aufgestellt:

Steinfurt, 11.09.2024

Az.: FD61 / 61-26-09 / 95. FNP-Ae / Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

/

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Verkehrsuntersuchung Erschließung eines Plangebietes Steinfurt „Nördlich der Eichenallee“, Senden, Juni 2024, erstellt durch ibak ingenieure Althoff & Klaverkamp
- Umweltbericht zur 95. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 38 „nördlich Eichenallee“, Münster, 10.09.2024, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum & umwelt
- Artenschutzvorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38a „nördlich Eichenallee“, Münster, 10.09.2024, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum und umwelt
- Schalltechnisches Gutachten, Ahaus, Bericht Nr. L-6232-01/1 vom 03.05.2024, erstellt durch Ingenieurbüro Richters & Hüls
- Geruchsgutachten, Ahaus, Bericht Nr. G-6232-01/1 vom 03.05.2024, erstellt durch Ingenieurbüro Richters & Hüls
- Geotechnischer Bericht, Münster, Projektnummer 24-5012 vom 08.05.2024 erstellt durch GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH