

Kreisstadt Steinfurt

Begründung

gem. § 5 (5) BauGB zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

1. Gründe für die Änderung und Änderungsbeschluss

Im Flächennutzungsplan (*FNP*) ist gemäß § 5 (1) Baugesetzbuch (*BauGB*) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen.

Der Standort des ehemaligen Textilbetriebes Wattendorff im Stadtteil Borghorst und die östlich daran angrenzenden Flächen sollen städtebaulich neu geordnet werden. Deshalb wurden in den vergangenen Monaten die noch vorhandenen Betriebsgebäude (Produktions- und Lagerhallen sowie ein Verwaltungsgebäude) abgebrochen. Die Sanierung der Altlasten auf dem Gelände ist zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen. Die Bodensanierung steht kurz vor dem Abschluss, so dass dann die jeweiligen nutzungsspezifischen Sanierungszielwerte eingehalten werden.

Für diesen Bereich hat die Kreisstadt Steinfurt großes Interesse, dass in den letzten zweieinhalb Jahrzehnten zunehmend verwahrloste Gelände in Innenstadtnähe, unmittelbar am Bahnhof Borghorst gelegen, frei zu räumen und entsprechend der angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen neu zu entwickeln. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von innenstadt- und bahnhofsnahem Wohnraum für die Bevölkerung. In Teilbereichen ist künftig auch die Errichtung barrierefreier Mehrfamilienhäuser möglich. Voraussetzung zur Umsetzung dieses Zieles war der Abbruch einer seit über 20 Jahren leer stehenden Industriebrache und die Freimachung weiterer bisher gewerblich genutzter kleinerer Grundstücke im stadtzentralen Bereich von Borghorst. Die künftigen Darstellungen bauen grundsätzlich auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt aus dem Jahre 2000 auf, der hier eine weitere innenstadtnahe Wohnbaufläche als Ergänzung der vorhandenen Wohnbauflächen nördlich der Eisenbahnstrecke Münster-Enschede zum angrenzenden Bestand vorsieht. In Teilbereichen müssen die Darstellungen jedoch den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ angepasst werden. Der Änderungsbereich ist bereits dreiseitig von Wohnbauflächen umgeben, so dass das

städtebauliche Ziel, eine weitere zusammenhängende Wohnbaufläche im stadtzentralen Bereich unter Aufgabe der früheren gewerblichen Nutzung zu entwickeln, hiermit deutlich gemacht wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt sind der überwiegende Teil der Industriebrache sowie die östlich angrenzenden Flächen bereits als „Wohnbaufläche“ gem. § 4 BauNVO dargestellt. Ein kleinerer Teil im Bereich des Bahnhofsgebäudes und des ehemaligen Güterschuppens ist als „Gemischte Baufläche“ gem. § 6 BauNVO dargestellt. Da diese Darstellungen nicht mit der nun konkreten Planungsabsicht übereinstimmen, wird die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich des Bahnhofes, südlich der verlängerten Straße Am Bahnhof bis zur Altemarktstraße und parallel zur Anton-Wattendorff-Straße bis hinauf zur Südstraße erforderlich. Im Bereich Eisenbahn / Altemarktstraße und der neuen Erschließungsstraße soll künftig ein Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche entstehen. Bisher sind diese Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die bisher westlich des Änderungsbereiches dargestellte „Verkehrsfläche / Zentraler öffentlicher Parkplatz“ soll auf die östliche Seite der Anton-Wattendorff-Straße und somit in den Geltungsbereich der hier vorliegenden 30. Flächennutzungsplanänderung verlegt werden. Hieraus ergibt sich die Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Grundsätzlich erfolgt mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes eine leichte Rücknahme der bisher dargestellten Wohnbauflächen. Dieses erfolgt auch vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Konflikte zwischen den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ und der südöstlich des Änderungsbereiches befindlichen Chemikaliengroßhandlung, die als Störfallbetrieb zu betrachten ist (s. *Punkt 8*).

Diese Flächennutzungsplanänderung erfolgte bisher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“. Der Bebauungsplan wurde bereits am 03.04.2014 durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt als Satzung beschlossen.

Die Kreisstadt Steinfurt beabsichtigt auf der Grundlage der Darstellungen im Regionalplan die im bislang unverplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegenden Flächen im Geltungsbereich der 30. Flächennutzungsplanänderung entsprechend der in den vorstehenden Absätzen genannten städtebaulichen Erfordernissen und Ziele anzupassen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig beabsichtigten Nutzungen hat der Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am 13.12.2012 den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (8) BauGB und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB gefasst. Die Beteiligung wurde in der Zeit vom 22.07.2013 bis zum 30.08.2013 durchgeführt. Der Beschluss zur Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Steinfurt am 11.09.2014 gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

Die Änderung betrifft die Flurstücke 125 tlw., 5, 159 tlw., 162 tlw. und 152 tlw. (*neu: 178, 186 tlw., 185, 184, 183 Tlw., 5, 159 tlw., 187 tlw., 189-192 und 165-167*).

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 16 der Gemarkung Borghorst.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (*BauGB*) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt für den Änderungsbereich einen „Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich“ (*ASB*) dar.

Angrenzender Bestand

Südlich an den Änderungsbereich angrenzend, verläuft zunächst die Eisenbahnstrecke Münster-Enschede, auf der der regionale Personennahverkehr abgewickelt wird. Auf der Bahnstrecke wird kein Güterverkehr betrieben. Südlich daran angrenzend befindet sich ein „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (*GIB*).

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich auf der südlichen Seite der Eisenbahnstrecke Münster-Enschede in ca. 22 m Abstand zum Geltungsbereich eine Chemiekaliengroßhandlung, die als Störfallbetrieb einzustufen ist. Der Betrieb liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 39 "Schoppenkamp". Die Fläche ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe überplant. Der Betrieb genießt jedoch Bestandsschutz, da er bereits lange vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 39 errichtet wurde. Das bestehende Wohnhaus Altemarktstraße 96, welches im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 48b liegt, hat einen Abstand von ca. 45 m zur Grenze der Chemiekaliengroßhandlung. Andere Wohnhäuser, die nördlich, östlich und südlich der Chemiekaliengroßhandlung liegen, haben Abstände von ca. 17 - 39 m zum Betrieb. Alle Gebäude genießen Bestandschutz. Weiter gehende Ausführungen werden unter Punkt 8. „Immissionsschutz“ gemacht.

Westlich, nördlich und östlich grenzen ebenfalls „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (*ASB*) an.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist die zu ändernde Fläche teilweise als „Gemischte Baufläche“ und teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Südlich angrenzend ist zunächst eine „Bahnanlage“ (*Eisenbahnstrecke Münster-Enschede*) nachrichtlich übernommen. Daran angrenzend ist südwestlich eine „Sonderbaufläche / Handel“ und südlich eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Westlich an den Änderungsbereich angrenzend sind „Wohnbauflächen“ und eine „Verkehrsfläche / Zentraler öffentlicher Parkplatz“ dargestellt. Hier wurden aktuell die Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48c „Neustraße-Ost“ als Vorbereitung zum Neubau und zur Erweiterung des Feuerwehrstandortes Borghorst durchgeführt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 / 2014 vom 05.06.2014 sind die Planungen wirksam, bzw. rechtsverbindlich geworden.

Nördlich und Östlich grenzen „Wohnbauflächen“ an.

Die Flächen der ehemaligen Textilfabrik Wattendorff sind als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet.

Die geplante Entwicklungsmaßnahme stellt eine Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache und einer anteilig sehr hoch versiegelten Fläche in unmittelbarer Lage angrenzend an das Zentrum des Stadtteiles Borghorst dar. Somit ist den Vorschriften des § 1a (2) BauGB genüge getan. Eine Überprüfung von alternativen Standorten war nicht erforderlich. Insofern ist davon auszugehen, dass die künftigen Darstellungen der 30. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Dennoch wird festgestellt, dass im Stadtteil Borghorst noch eine weitere bereits versiegelte Industriebrache (*Websäle I + II der ehem. Fa. Kock*) vorhanden ist, die jedoch derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Trotz der eigentumsrechtlichen Situation werden für diese Flächen inzwischen konkretere Planungen entwickelt, die auch bereits im politischen Raum vorgestellt wurden. Einen Zeitplan zur Umsetzung der Planungen gibt es allerdings noch nicht. Für den dritten Websaal des Bereiches „Kock“, der sich im Eigentum der Kreisstadt Steinfurt befindet, sind die Vorplanungen abgeschlossen. Hier wurde ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren (Nr. 18d „*Arnold-Kock-Straße / Rubensstraße*“) durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 18.07.2013 vom Rat der Kreisstadt Steinfurt als Satzung beschlossen und am 01.08.2013 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt rechtsverbindlich.

Den Vorgaben des Gesetzes ist somit Genüge getan, da hier eine zu fast 100 % versiegelte Industriebrache und nur eine kleine Freiflächen in stadtzentraler Lage überplant werden. Alle Flächen liegen innerhalb der geschlossenen Ortslage, so dass keine Aufweitung des Siedlungsraumes in den Freiraum entsteht.

Ohne die jetzt vorgesehene 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre der künftige Bebauungsplan Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ nicht gem. § 8 (2), Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.3 Landschaftsplan

Ein gültiger Landschaftsplan, bzw. ein entsprechender Entwurf wurde bislang von der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt für diesen Bereich nicht aufgestellt.

4. Inhalt der Planänderung

Um die städtebaulichen Zielsetzungen verwirklichen zu können, soll die im Änderungsbereich befindliche Fläche (*Teilbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“*) wie folgt geändert werden:

Die bisher im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches dargestellte „Gemischte Baufläche“ wird entsprechend der geplanten Festsetzung eines „Mischgebietes“ im künftigen Bebauungsplan Nr. 48b in seiner Lage und Größe verändert und neu dargestellt.

Zusätzlich wird am westlichen Rand des Änderungsbereiches eine ca. 40 m x 60 m große „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Zentraler öffentlicher Parkplatz“ statt der bisherigen „Gemischten Baufläche“ dargestellt. Hier ist der Bau eines Park-and-Ride-Platzes mit ca. 80 Stellplätzen geplant. Ein entsprechender Förderantrag zum Bau der Anlage wurde gestellt.

Der südöstliche Teil des Änderungsbereiches wird von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert.

Diese Vorgehensweise wird erforderlich, damit der künftige Bebauungsplan Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Weitergehende Festsetzungen und Regelungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im bevorstehenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ getroffen. Der Bebauungsplan wurde zunächst parallel zum Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und ist seit dem 03.04.2014 bereits als Satzung beschlossen.

5. Erschließung

Der Geltungsbereich der 30. Flächennutzungsplanänderung ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen der Straßen Am Bahnhof, Anton-Wattendorff-Straße, Südstraße und Altemarktstraße als verkehrlich erschlossen zu betrachten.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die direkte Lage am Bahnhof Borghorst und die Bushaltestellen an der Münsterstraße gewährleistet. Das künftige Baugebiet ist ebenfalls an das Liniennetz des Bürgerbusses Steinfurt angebunden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches erfolgt ortsüblich durch die verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger.

7. Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser der vorhandenen und künftigen Bauflächen wird in die vorhandene und geplante Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Eine Einleitung des Regenwassers in ein offenes Gewässer ist nicht möglich, da im Änderungsbereich oder unmittelbar daran angrenzend kein offener Wasserlauf vorhanden ist.

Der § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist zu beachten. Genauere Angaben zur Niederschlagswasserbehandlung werden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ gemacht.

8. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wird künftig überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Eine Teilfläche am westlichen Rand des Änderungsbereiches wird als „Verkehrsfläche / Zentraler öffentlicher Parkplatz“ dargestellt.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ wurde ein Schallschutzgutachten im Hinblick auf die Eisenbahnlinie / Bahnhof, die westlich angrenzende erweiterte Feuerwache, den Park-and-Ride-Platz und die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (*Anlieferung und Parkplatz*) erstellt. Ebenfalls wurden die Immissionen des südwestlich gelegenen Lebensmitteldiscounters und der

Diskotheek westlich des Altenberger Straße berücksichtigt. Genauere Aussagen zur Immissionssituation wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 48b getroffen. Das Gutachten wird Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 48b und dessen Begründung beigelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass von den südlich der Eisenbahnlinie befindlichen ehemaligen Fabrikgebäuden, die heute zu Lagerzwecken genutzt werden, keine negativen Auswirkungen auf den Änderungsbereich ausgehen.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich auf der südlichen Seite der Eisenbahnstrecke Münster-Enschede eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung. Auf die Grundstücksgrenzen bezogen beträgt der minimale Abstand ca. 22 m zum Rand des Geltungsbereiches der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der geringste Abstand zu einer festgesetzten Baugrenze im künftigen Bebauungsplan Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ beträgt ca. 33 m.

Die Abstände des Betriebes zu vorhandenen zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden beträgt im Minimum ca. 45 m zum Gebäude Altemarktstraße 96 (*im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 48b*), ca. 35 m zum Gebäude Papeneschstraße 90 (*Bebauungsplan Nr. 50*), ca. 39 m zum Gebäude Wettinerstraße 4, ca. 23,50 m zum Gebäude Wettinerstraße 1 (*beide nicht in Bebauungsplangebieten*) und ca. 17 m zum Gebäude Wilmsberger Weg 4 (*Bebauungsplan Nr. 39*).

Das Gutachterbüro UCON (Umweltmanagement Consulting), Münster, hat den Betrieb auf der Grundlage des genehmigten Bestandes untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird, merkt aber gleichzeitig 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 SO₂ (*Schwefeldioxid*) wurde ein angemessener Abstand von 772 m ermittelt. Es wird angeregt zu prüfen, ob eine signifikante Erhöhung der betroffenen Personenzahl mit den Planungen verbunden ist. Dieser Punkt ist eindeutig zu bejahen, da nach der bisherigen gewerblichen Nutzung künftig ein Wohngebiet geplant ist. Allerdings ist auch festzustellen, dass innerhalb des 772m-Radius mehrere Tausend Menschen wohnen. Durch das neu hinzu kommende Wohngebiet ist mit einer Zunahme der Betroffenen in der Größenordnung von ca. 200-300 Personen zu rechnen, welches im Hinblick auf die Gesamtzahl der betroffenen Bewohner eher eine untergeordnete Anzahl darstellt.

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit stellt unter Punkt 4.6 fest, dass in bestehenden Gemengelage, in denen historisch Wohnen, Gewerbe oder Industrie nebeneinander entstanden sind, es sinnvoll erscheint, dass die Gemeinde für das betreffende Gebiet einen Bebauungsplan aufstellt und somit eine städtebauliche Überplanung durchführt. Hierdurch kann die Kommune zu einer Entflechtung beitragen und für eine strukturierte Gebietsentwicklung sorgen. Im hier vorhandenen Gebiet sind die untereinander unverträglichen Nutzungen nicht räumlich trennbar. Unter dieser Voraussetzung ist die KAS-18 nicht strikt anwendbar. Die KAS-18 weist ebenso darauf hin, dass der § 50, Satz 1, BImSchG als Planungsgrundsatz nicht oder nur eingeschränkt anwendbar ist, wenn unverträgliche Nutzungen räumlich nicht getrennt wer-

den können. Die Angemessenheit eines Abstandes zu einem Betriebsbereich kann nicht losgelöst von einer bestehenden Siedlungsstruktur betrachtet werden. Eine Vergrößerung der Abstände ist nicht möglich, da der Gebäudebestand mit überwiegender Wohnnutzung zum Teil deutlich näher an den vorhandenen Betrieb angrenzt als die künftige Planung.

Erzielbare Verbesserungen hinsichtlich der Störfallvorsorge sind hier nicht in der Form möglich, wie das der § 50, Satz 1, BImSchG fordert. Da sich in einer bestehenden Gemengelage, wie sie hier vorzufinden ist, keine optimalen Abstände erreichen lassen, ist der Leitfaden in solchen Fällen nicht strikt anwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Wohnhaus Altemarktstraße 96, welches im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ liegt, einen Abstand von lediglich ca. 45 m zur Grenze der Chemiekaliengroßhandlung aufweist. Andere Wohnhäuser, die nördlich, östlich und südlich der Chemiekaliengroßhandlung liegen, haben Abstände von ca. 17 - 39 m zum Betrieb (s.o.). Alle Gebäude genießen Bestandsschutz. Die neu hinzu kommenden Gebäude mit Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48b halten Abstände von mindestens ca. 125 m ein. Der geplante Lebensmittelnahversorgungsmarkt hält einen Abstand von ca. 70 m zur Grenze des Betriebes ein. Somit halten die geplanten Nutzungen einen deutlich größeren Abstand, als die vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen im Umfeld des Betriebes ein und werden als sinnvolle und verträgliche Nutzungen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gesehen.

Das Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG, erstellt durch das Büro UCON (Umweltmanagement Consulting), Münster, wird Anlage und Bestandteil der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung und ist als **Anlage 2** beigefügt.

Negative Auswirkungen durch die Planungen auf die vorhandenen „Wohnbau-“ und „Gemischten Bauflächen“ werden nicht erwartet.

Weitere Immissionsquellen im Umfeld des Änderungsbereiches, sind nicht bekannt. Gewerbliche Nutzungen mit Störpotential sind im Umfeld nicht vorhanden.

9. Eingriff in Natur und Landschaft, Umweltverträglichkeit

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln sind Grundsätze der Bauleitplanung.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im erforderlichen Umfang auszugleichen.

Die 30. Flächennutzungsplanänderung bereitet aufgrund der Umwandlung von „Wohnbauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ und von „Gemischte Bauflächen“ in „Verkehrsfläche / Zentraler öffentlicher Parkplatz“ im Vergleich zur bisherigen Gebietsnutzung lediglich einen minimalen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Große Flächen im Änderungsbereich sind bereits durch Pflasterung und vorhandene Gebäude und Plätze bebaut bzw. versiegelt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt wie beschrieben durch die Aufstellung und spätere Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 48b sehr unterschiedlich. Die Bereiche, die heute komplett versiegelt sind, erfahren durch den Abbruch und die kleingliedrigere Neubebauung zum Teil eine Entsiegelung und somit eine ökologische Aufwertung. Andere Bereiche, die nicht versiegelt waren bzw. Baum- und Strauchbewuchs aufwiesen, werden künftig höher versiegelt sein als bisher. Im Bebauungsverfahren wird durch einen ökologischen Fachbeitrag / Umweltbericht die Eingriffssituation untersucht / ermittelt und es werden eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind jedoch 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 vorhandene Verbot verstoßen wird.

Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach der Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen. In Steinfurt sind sowohl Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie als auch nach der Vogelschutzrichtlinie anzutreffen. Dabei handelt es sich vorrangig um 13 verschiedene Fledermausarten. Die Ergebnisse der Artenschutzvorprüfung der Stufe I machten die Durchführung weiterer Prüfungen (*Stufe II*) erforderlich, da innerhalb einer ehemaligen Produktionshalle das Vorkommen eines Waldkauzpaars nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte. Die Fundstelle lag jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der 30. Flächennutzungsplanänderung.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die Planung eine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (*Fortpflanzungs- oder Ruhestätten*) der in Steinfurt vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie nicht vorbereitet wird. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

Die konkreten Untersuchungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ durchgeführt. Die Artenschutzprüfung der Stufe II, erstellt durch das Büro „arbeitsgruppe raum & umwelt“ (*aru*), Münster, wird Anlage und Bestandteil des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 48b und sei-

ner Begründung. Entsprechende Maßnahmen in Bezug auf den Walkauz werden dort näher erläutert.

Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB unter Beachtung der Vorschriften des § 1a BauGB zu berücksichtigen sind. Die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB; die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Der beauftragte Gutachter geht in seinem Bericht auf die vorhandenen Störungen im direkten Umfeld des Änderungsbereiches ein. Hierbei ist die Altlastenthematik zu erwähnen, die jedoch durch den Gebäudeabbruch und die anschließende Bodensanierung künftig nicht mehr relevant ist. Hier werden nach Abschluss der Sanierungsarbeiten die nutzungsspezifischen Sanierungszielwerte gemäß den LAGA-Richtwerten für die künftige wohnbauliche Nutzung eingehalten.

Ebenfalls werden die vorhandenen Störungen durch bestehende Betriebe im Umfeld, den Neubau der Feuerwache und den Neubau eines Lebensmittelhandelsmarktes beschrieben. Insgesamt wird hierauf im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 48b detailliert eingegangen.

Als besonders empfindlich ist hier die unmittelbare Nachbarschaft zu einer Chemikaliengroßhandlung zu werten, die unmittelbar südöstlich des Änderungsbereiches liegt. Der Betrieb unterliegt auf Grund der dort gelagerten und entstehenden Stoffe (z.B. Schwefeldioxid, Chlor und Ameisensäure) der Störfallverordnung. Zu weiteren Ausführungen wird auf den vorstehenden Punkt 8 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Der erforderliche Umweltbericht, der auch auf die möglicherweise entstehenden Konflikte durch die Nutzungen im Umfeld der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeht, wurde durch das Büro „arbeitsgruppe raum & umwelt“ (aru), Münster, erstellt und wird Anlage und Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung und ist dieser Begründung und als **Anlage 1** beigelegt.

Die konkrete Eingriffsbilanzierung, bedingt durch den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“.

Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 11.

Beeinträchtigungen von Sachgütern sind nicht zu erkennen.

10. FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie der EU (*Richtlinie 79 / 409 / EWG vom 02.04.1979 in der Fassung der Richtlinie 2009 / 147 / EG vom 30.11.2009*) und FFH-Richtlinie (*Richtlinie 92 / 43 EWG des Rates vom 21.05.1992*) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrog 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 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem FFH-Gebiet „Bagno - Buchenberg“ beträgt an der geringsten Stelle ca. 1.600 m. Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planung und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes, wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die 30. Flächennutzungsplanänderung ausgegangen.

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 30. Flächennutzungsplanänderung und in der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

In die Denkmalliste der Kreisstadt Steinfurt eingetragene Denkmäler befinden sich in einem Abstand von mehr als einem Kilometer zum Geltungsbereich der 30. Änderung.

Durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen nicht zu erkennen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

12. Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz

12.1 Altlasten

Im „Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt“ sind für den Änderungsbereich drei Flächen als Verdachtsflächen vermerkt.

Für die Flächen-Nr. 21-49 (*ehemaliger Textilbetrieb Wattendorff*) liegt bereits ein abgestimmter Sanierungsplan vor, dessen Umsetzung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt angeordnet wurde. Die Abbruchmaßnahmen sind unter Beteiligung eines Fachgutachters und der Unteren Bodenschutzbehörde zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Aktuell wird die Bodensanierung durchgeführt, so dass anschließend die jeweiligen nutzungsspezifischen Sanierungszielwerte eingehalten werden.

Die Fläche Nr. 21-51 (*ehemaliger Schrottplatz Kratzke*) wurde ebenfalls untersucht. Für die Fläche liegt ein Sanierungskonzept vor. Das Sanierungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt als Untere Bodenschutzbehörde erstellt. Die Sanierung der Flächen, die sich im Eigentum der Kreisstadt Steinfurt befinden, erfolgt zur Zeit. Auch für diese Flächen werden nach Abschluss der durchzuführenden Sanierung die jeweiligen nutzungsspezifischen Sanierungszielwerte eingehalten.

Die Fläche 21-50 (*ehemalige Fläche der RWE -vormals VEW-*) wurde bereits durch umfangreiche Maßnahmen im Jahre 2008 saniert. Die Fläche gilt als vollständig saniert und die jeweiligen nutzungsspezifischen Sanierungszielwerte werden eingehalten.

Mit diesen Maßnahmen wurde bzw. wird eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen für die künftig geplanten Nutzungen vorbereitet.

Die Altlastenthematik ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ eingehend betrachtet worden.

12.2 Kampfmittel

Hinsichtlich möglicher Einwirkungen durch Kampfmittel liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen vor. Dennoch ist ein Kampfmittelvorkommen im Planbereich, insbesondere auf Grund der Nähe zur Eisenbahnstrecke sowie des ehemaligen Gewerbestandortes und des angrenzenden (noch vorhandenen) Gewerbestandortes südlich der Bahnstrecke, nicht gänzlich auszuschließen. In die Planzeichnung des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

12.3 Bodenschutz

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden für den Kreis Steinfurt vom Geologischen Dienst NRW ist festzustellen, dass der Änderungsbereich nicht bewertet ist, bzw. keine der jeweiligen Kriterien (*schützenswerte Bodentypen*) erfüllt werden.

Bodenuntersuchungen liegen aus dem Bereich nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Änderungsbereich überwiegend Geschiebemergel und -lehme vorhanden sind. Diese Bodenverhältnisse sind im gesamten Steinfurter Stadtgebiet anzutreffen. Eine Niederschlagswasserversickerung ist demnach nur in sehr geringfügigem Umfang möglich.

Damit ist keine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens zu sehen.

13. Bodenordnung

Die Realisierung der Planung erfordert keine Bodenordnung (*Umlegung*) im Sinne des BauGB. Auch werden keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, da alle im Änderungsbereich liegenden Flächen zunächst im Besitz der aktuellen Eigentümer verbleiben.

Aufgestellt:

Steinfurt, den 12. September 2014

Az.: FD 61 / 61-20-03 / 30.Ä.-48b-Bo / wer

Kreisstadt Steinfurt
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Niewerth
-Technischer Beigeordneter-

Anlagen:

1. Umweltbericht, erstellt durch das Büro „arbeitsgruppe raum & umwelt“ (aru), Münster, vom 08.09.2014
2. Gutachten auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG, erstellt durch das Büro UCON (*Umweltmanagement Consulting*), Münster, vom 05.02.2014