

öffentlich

Amt 61 61/as-jo

Datum	Drucksachen Nr.
09.01.2013	606/2013

Beratungsergebnis

Beratungsfolge	Termin	TOP	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
Planungsausschuss	22.01.2013						
Rat	24.01.2013						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 69 "Pferdekamp-Süd"
hier: Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

„Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für Teilflächen der Grundstücke Flur 29, Flurstücke 972, 1063 und 1149 in der Gemarkung Burgsteinfurt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Pferdekamp-Süd“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 wird wie folgt umgrenzt:

Osten:

Vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1053 in südwestliche Richtung durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 1063 bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1063, von dort in Richtung Süden durch die östliche Grenze des Flurstücks 972 auf einer Länge von ca. 162,3 m;

Süden:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Westen auf einer geraden Linie von ca. 143 m Länge durch das Flurstück 972 auf das Flurstück 1149 (ca. 7,00 m hinter der dargestellten Nutzungsgrenze in der Liegenschaftskarte);

Westen:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Norden in einer geraden Linie auf einer Länge von ca. 149,5 m bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1119;

Norden:

vom letztgenannten Punkt in Richtung Osten durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1119, 1117, 1116, 1113, 1112, 1109, 1108 und 1124 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1124, in Verlängerung dieser Linie durch die Flurstücke 972 und 1063 bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1053.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 29 der Gemarkung Burgsteinfurt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Pferdekamp-Süd“ ist im beigefügten Lageplan M. 1 : 2.000 dargestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind durchzuführen.

Sachdarstellung:

Wie in vielen anderen Kommunen in der Bundesrepublik Deutschland ist auch in Steinfurt der demografische Wandel angekommen. Die sich ändernde Altersstruktur in der Bevölkerung und die Abnahme der Einwohnerzahlen machen sich auch im Bausektor bemerkbar. Festzustellen ist dies vor allem am Bedarf an Seniorenwohnungen und der geringeren Nachfrage nach Bauplätzen. Nichts desto trotz ist zu konstatieren, dass es auch im Stadtteil Burgsteinfurt in den letzten Jahren eine nicht mehr ganz so enorme, aber doch stetige Nachfrage nach Bauplätzen gibt. So werden im Schnitt noch immer etwa 20 Bauplätze jährlich in Burgsteinfurt benötigt. Entsprechend dem Bedarf ist in Burgsteinfurt in den letzten Jahren eine maßvolle Ausweisung neuer Bauplätze vollzogen worden. Das heißt, es wurden nur kleinere Baugebiete ausgewiesen (Ascheweg, Bahnhof) um auch zu gewährleisten, dass die vorhandenen größeren Baugebiete komplett bebaut werden und die dort vorgehaltene Infrastruktur entsprechend genutzt wird. Dadurch ist z. B. erreicht worden, dass alle Grundstücke in den Baugebieten Baumgarten und Pferdekamp veräußert worden sind und auch die bisher ungenutzten, städtischen Grundstücke in der Steintorfeldmark nach und nach verkauft werden.

Es ist zudem festzustellen, dass sich in letzter Zeit die Anfragen von Bürgern häufen, die keine angemessenen Bauplätze mehr in Burgsteinfurt finden können. Für viele Bauwillige wurde auch das Baugebiet Flögemannsesch (BPlan Nr. 64b) in Betracht gezogen. Die Umsetzung dieses Baugebietes muss jedoch in die Zeit gesetzt werden. Auch andere geplante Baugebiete wie der Bereich der ehemaligen Spinnerei Rolinck oder der Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes an der Friedrich-Hofmann-Straße sind leider ins Stocken geraten. Die Entwicklung dieser innerstädtischen Brachen hätte aus städtebaulicher Sicht in vielen Punkten zu einer positiven Entwicklung beigetragen. Auch die Stadt Steinfurt hat sich dem Ziel der Innenentwicklung vor Ausdehnung in den Freiraum angeschlossen. Dies ist auch daran festzumachen, dass die letztmalige Ausdehnung des Siedlungskörpers von Burgsteinfurt mit der Ausweisung des Baugebietes Pferdekamp in 2006 vollzogen wurde. Da jedoch aufgrund verschiedenster Faktoren die Innenentwicklung in Burgsteinfurt derzeit nicht vorangetrieben werden kann, muss auch wieder über eine Ausweisung neuer Bauflächen im bisherigen Außenbereich von Burgsteinfurt nachgedacht werden. Diesen Weg möchte nun ein Investor aus Burgsteinfurt beschreiten und hat dazu Flächen in Burgsteinfurt erworben, die sich südlich an das Baugebiet Pferdekamp anschließen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt als Wohnbaufläche dargestellt und somit als Wohnbauerwartungsland grundsätzlich entwicklungsfähig. Derzeit werden die Flächen ackerbaulich genutzt.

Mit Schreiben vom 09.01.2013 beantragt der Investor nunmehr die Schaffung von Planungsrecht zur Ausweisung eines Baugebietes für Einfamilien- und Doppelhäuser. Dem Antrag ist auch ein Bebauungskonzept beigefügt, das analog zum Pferdekamp eine u-förmige bzw. w-förmige Erschließung vorsieht. Insgesamt können nach dem Bebauungskonzept in dem ca. 2,5 ha großen Plangebiet 38 Bauplätze entstehen. Hinsichtlich der Gebäudeform wird von einer „klassischen“ 1¹/₂-geschossigen Bebauung mit einem Satteldach ausgegangen. Planungsrechtlich wird für dieses Baugebiet eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss untergebracht ist. Des Weiteren erfolgt eine Festlegung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 68 „Pferdekamp“ festgesetzt worden sind.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes soll von der Ringelnatzstraße aus erfolgen. Dazu ist die bisherige Sperrung der Ringelnatzstraße am Ende des bestehenden Baugebietes aufzuheben. In wie weit die Sperrung dauerhaft aufgehoben, versetzt oder gar ein neu ausgebauter Anschluss an die Straße Blocktor (L 580) geschaffen wird, ist ebenfalls noch im weiteren Verfahren abzuklären. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Planbereiches angefahren werden müssen.

Das Vorsehen eines gesondert ausgewiesenen Spielplatzes wird als nicht notwendig erachtet, da im unmittelbaren Umfeld bzw. den benachbarten Baugebieten ausreichende öffentliche Spielflächen vorhanden sind.

Zur Schaffung des Planrechtes für das angedachte Baugebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich. Wie bereits angedeutet, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig, da für das Plangebiet Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt ist.

Für den Bebauungsplan selbst sind neben Planzeichnung und Begründung gutachterliche Untersuchungen wie Umweltbericht, landschaftsökologische Bewertung, Artenschutzprüfung, Bodengutachten und eine Geruchsimmissionsprognose zu erstellen.

Eine erste gutachterliche Einschätzung bezüglich möglicher Geruchsbelastungen des Plangebietes hat ergeben, dass diese bei maximal 10% der Jahresstunden liegen werden. Damit sind aus geruchsimmissionsschutzrechtlicher Sicht keine Schwierigkeiten für das geplante Baugebiet zu erwarten, da für den Planbereich Jahresgeruchsstunden bis zu 15% vertretbar sind.

Für die Schaffung des neuen Baugebietes wird ein ökologischer Ausgleich erforderlich. In wie weit dieser in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in Form eines begrünten Übergangs zur freien Landschaft realisiert werden kann, bleibt abzuwarten. Fest steht nach dem Baukonzept jedoch bereits, dass der Grünstreifen südlich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Pferdekamp“ aufgegeben wird und neu an der südlichen Grenze des neuen Bebauungsplanes ersetzt wird. Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 69 im Süden etwas schmaler ist als der Bebauungsplan Nr. 68 wird der Ersatz entsprechend tiefer als der Bestand.

Es wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 69 „Pferdekamp-Süd“ zu fassen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB zu beschließen.

Umweltrelevanz:

ist nicht vorhanden. ist vorhanden.

Hierzu wird in den verschiedenen Gutachten, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 69 werden, Stellung genommen.

Die Ziele der Leitbilder:

„Seniorenpolitik der Kreisstadt Steinfurt“

werden nicht beeinflusst. werden positiv beeinflusst. werden negativ beeinflusst.

„kinder- und jugendfreundliche Kreisstadt Steinfurt“

werden nicht beeinflusst. werden positiv beeinflusst. werden negativ beeinflusst.

Darstellung im Haushaltsplan:

Die Maßnahme ist folgendem Produkt zuzuordnen:

Produkt:	09.511.01
Produktbezeichnung:	Orts- und Regionalplanung

Finanzielle Auswirkungen: keine, da die Kosten durch den Investor getragen werden.
auf die Ergebnisrechnung:

auf die Finanzrechnung:

auf die Bilanz:

Erläuterung der Folgekosten:

Entfällt.

Anlage(n):

Anlagen stehen im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

In Vertretung

gez. Niewerth
Techn. Beigeordneter

Anlage(n):

- Übersichtsplan
- Lageplan M. 1 : 2.000
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Antragsschreiben vom 09.01.2013 mit Bebauungskonzept
- Konzeption Straßenanschluss Blocktor (L 580)
- Luftbild