

# Bebauungsplan Nr. 16c „Kirchplatz / Breulstraße“ – 1. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

**Begründung** (gem. § 9 (8) BauGB)    Stand: frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1), 4 (1) BauGB



Stadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

## Inhalt

<b>1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
3.1 Regionalplanung und Landesplanung .....	2
3.2 Flächennutzungsplan .....	2
<b>4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Planfestsetzungen .....</b>	<b>3</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	3
5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen .....	3
<b>6. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
7.1 Entwässerung .....	5
7.2 Wasserversorgung .....	5
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon .....	5
<b>8. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
8.1 Immissionsschutz .....	5
8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz .....	6
8.3 Schutz von Natur und Landschaft .....	6
8.4 FFH-Verträglichkeit .....	7
8.5 Umweltverträglichkeit .....	7
8.6 Artenschutz .....	7
8.7 Denkmalschutz .....	8
8.8 Bodenordnung .....	8
8.9 Kampfmittel .....	8
8.10 Klimaschutz .....	8
8. 11 Fläche und Standortalternativen .....	9
<b>9. Verfahren .....</b>	<b>9</b>

## **1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 16c „Kirchplatz / Breulstraße“, rechtsverbindlich seit 05.05.2011, soll für die Grundstücke Flur 23, Flurstücke 111, 20, 21 und 24 geändert werden. Der Änderungsbereich ist aktuell als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt und komplett bebaut. Das bestehende Kerngebiet soll in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO geändert werden. Durch diese Änderung soll das Planungsrecht an die aktuellen Entwicklungen angepasst werden und auch auf die Wünsche der Hauseigentümer eingegangen werden. Die Ansiedlung von Gewerbe im Erdgeschoss, die in einem Kerngebiet vorgeschrieben ist, ist im Randbereich der Innenstadt schwieriger geworden. Mit dieser Planung soll auf die Verlagerung des Einzelhandels in Richtung Süden und den zunehmenden gewerblichen Leerstand im Quartier „Emsdettener Straße“ reagiert werden. Eine solche Änderung von MK in MU soll auch in weiteren innerstädtischen Bereichen erfolgen.

In seiner Sitzung vom 09.09.2014 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16c „Kirchplatz / Breulstraße“ zu fassen. In der Sitzung vom 11.09.2014 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Beschluss für die 1. Änderung.

Zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gab es noch nicht die Möglichkeit der Ausweisung des Gebietstypus Urbane Gebiete und der Beschluss lautete auf Änderung in ein Mischgebiet. Da aber die gleiche Gewichtung von Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet schwer umzusetzen und zu kontrollieren ist, wird auf die seit Mai 2017 vorhandene Kategorie des Urbanen Gebietes gewechselt, da diese die Realität deutlich besser abbildet.

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16c wird als sog. Regelverfahren gem. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16c "Kirchplatz / Breulstraße " umfasst die Grundstücke Flur 23, Flurstücke 111, 20, 21 und 24, Gemarkung Borghorst. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 770 m<sup>2</sup>.

Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionalplanung und Landesplanung**

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen die Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16c grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt stellt für den Änderungsbereich eine „Gemischte Baufläche“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16c der Gebietstyp Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt wird, muss der Flächennutzungsplan nicht geändert oder angepasst werden.

#### **4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen**

Der im nördlichen Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16c weist in seinem Umfeld größtenteils gemischte Baufläche auf. Nördlich liegt eine Gemeinbedarfsfläche, auf der die Familienbildungsstätte angesiedelt ist. Nordöstlich befinden sich Grünflächen und südöstlich liegen weitere Flächen für Gemeinbedarfsflächen der Katholischen Kirchengemeinde. Das geplante Urbane Gebiet fügt sich in die umgebenden Nutzungen ein.

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit vier Gebäude die durch eine Gastronomie, eine soziale Einrichtung und Wohnen genutzt werden.

#### **5. Planfestsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten bzw. vorhandenen Mischung von Wohnen und Gewerbe, wobei das Wohnen auch im Erdgeschoss zulässig ist.

Im Urbanen Gebiet sind die Nutzungen gem. § 6a (2) BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a (3) BauNVO sind nicht zulässig, da diese zu Störungen und Beeinträchtigungen im Umfeld führen können. Außerdem sind diese Nutzungen entweder aufgrund ihres Flächenbedarfes oder auch aus städtebaulichen Gründen im Änderungsbereich nicht möglich und nicht gewollt.

Mit diesen Maßgaben soll das städtebauliche Planungsziel auf dieser Fläche gestützt und der im Umfeld vorherrschende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden.

##### **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Im Änderungsbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

#### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Änderungsbereich werden, wie auch in den umliegenden Bereichen, eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Änderungsbereich sind max. drei Vollgeschoss zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss liegen muss.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da durch die Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der Dachform und -neigung die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend zu bestimmen sind.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. In Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß sollen die gestalterischen Festsetzungen dafür Sorge tragen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt. Die im Änderungsbereich festgesetzten Höhen orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, sind aber nicht identisch. Die Traufhöhe wird höher festgesetzt als im Ursprungsplan, damit sich zukünftig mögliche Gebäude von der Kubatur her an das Gebäude gegenüber anpassen können. Die Firsthöhe bleibt bei 13,00 m wie im Ursprungsplan festgesetzt.

#### Dachform und Dachneigung

Im Änderungsbereich sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 35°-45° zulässig.

Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt mit der Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), wird auf 6,60 -8,00 m begrenzt. Eine Firsthöhe von max. 13,00 m, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, darf nicht überschritten werden.

#### Werbeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Größe von Werbeanlagen auf L x H max. 3,90 m und max. 0,50 m begrenzt.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bereits vorhandene Emsdettener Straße (L590).

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bereit zu stellen.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Emsdettener Straße gewährleistet, die in zumutbarer Entfernung (ca. 150 m Luftlinie) zum Änderungsbereich vorhanden sind.

Der Bürgerbus Steinfurt verkehrt ebenfalls auf der Emsdettener Straße.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 900 m Entfernung (Luftlinie) südlich des Änderungsbereiches.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Entwässerung**

Die bestehenden Gebäude sind bereits an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

### **7.3 Strom- und Wärmeversorgung, Telefon**

Die Versorgung mit Strom wird von der den Stadtwerken Steinfurt als Netzbetreiber oder einem anderen Stromanbieter gesichert.

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Andernfalls ist das Heizen der Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. sicherzustellen.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Immissionsschutz**

Durch die vorliegende Planung werden sich die zulässigen Nutzungen im Änderungsbereich nicht ändern. Lediglich deren Gewichtung/Verteilung kann sich ändern.

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16c wurde die schalltechnische Untersuchung Nr. 501/60 **942/10** (vom Dezember 2010) vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge -Sitz Münster- erstellt. Bei entsprechender Umsetzung und Einhaltung aller im Gutachten festgelegten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet des gesamten Ursprungsbebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in den Änderungsplan übernommen. Das Geläut der Kirchenglocken stellt auf Grund gängiger Rechtsprechung keine Störungen dar.

Auch sind grundsätzlich keine weiteren Auswirkungen oder Störeinflüsse, die unbeschadet des § 50 BImSchG entstehen können (z.B. Flugzeugabsturz), zu erwarten bzw. können aus hiesiger Sicht nicht in die städtebauliche Bewertung einbezogen werden (s. § 1 (6) Nr. j BauGB).

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung (Luftlinie) am Wilmsberger Weg 2 eine Chemikaliengroßhandlung. Der Betrieb unterliegt der Störfallverordnung. Das Büro UCON, Münster, hat den Betrieb auf der Grundlage des genehmigten Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48b „Bahnhof Borghorst“ im Jahre 2014 untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Flächen in nicht unbeträchtlicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird. Gleichzeitig merkt das Gutachterbüro aber 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 Änderungsbereich liegt also außerhalb der ermittelten angemessenen Abstände.

Konflikte mit einer landwirtschaftlichen Nutzung sind auf Grund der innerstädtischen Lage des Änderungsbereiches nicht zu erwarten, da die Entfernung zu den nächstgelegenen Hofstellen deutlich mehr als 400m beträgt. Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (wie z.B. Stäube) sind nicht zu vermuten. Insgesamt betrachtet sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und den Nutzungen im Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten. Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse sind nicht zu vermuten.

## **8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz**

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt gibt es im Bereich des Änderungsbereiches keine Eintragungen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16c kein schutzwürdiger Boden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits überbaute, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche. Der Änderungsbereich ist zum Großteil versiegelt. Es besteht auf Grund der innerstädtischen Lage und der tatsächlichen Planung (Änderung von MK-Gebiet in MU-Gebiet) keine Alternative zur vorliegenden Planung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

## **8.3 Schutz von Natur und Landschaft**

Beim Änderungsbereich handelt es sich um bereits versiegelte, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Flächen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16c „Kirchplatz / Breulstraße“ werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a (3), Satz 6 BauGB sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Negative Auswirkung auf Landschaft und Natur sind nicht zu erwarten.

#### **8.4 FFH-Verträglichkeit**

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

Der Abstand zwischen dem Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 1 km (Luftlinie). Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die vorliegende Planung ausgegangen.

#### **8.5 Umweltverträglichkeit**

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Innenstadtbereich des Stadtteils Borghorst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche nicht verändert.

Dadurch sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erwarten. Die nähere Betrachtung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **8.6 Artenschutz**

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 um eine bereits zum Großteil versiegelte, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche, auf der nach Inaugenscheinnahme keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die zu prüfenden Tierarten vorhanden sind. Private Gärten sind im Plangebiet in geringem Umfang vorhanden. Baumstandorte befinden sich nur angrenzend an das Plangebiet, aber nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Auch für sonstige nach FFH-Richtlinie relevante Tierarten stellt der Planbereich keinen bedeutenden Fortpflanzungs- oder Ruhestättenraum dar. Somit wurde auch auf eine Kartierung für Vögel (z. B. Nachtigall oder Gartenrotschwanz), Reptilien (z. B. Zauneidechse), Libellen und Schmetterlinge verzichtet.



Ebenso lässt die nähere Umgebung den Schluss zu, dass hier keine planungsrelevanten Amphibien- oder Insektenarten betroffen sind.

Insgesamt 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.

## **8.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 c „Kirchplatz / Breulstraße“ sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Im Umgriff des Ursprungsplans und somit in direkter Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich aber verschiedene Bau- und Bodendenkmäler. Für den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16c besteht eine Denkmalbereichssatzung mit dem Titel „Burg und Stift Borghorst mit Stiftsfreiheit und kath. Pfarrkirche St. Nikomedes“. Weitere Details und Hinweise zu den Belangen des Denkmalschutzes sind der Begründung des Ursprungsplanes zu entnehmen.

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

## **8.8 Bodenordnung**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8.9 Kampfmittel**

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16c ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## **8.10 Klimaschutz**

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16c werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Der Neubau des Wohnhauses erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbare negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## **8. 11 Fläche und Standortalternativen**

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits überbaut. Es werden somit keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich lediglich um die Änderung der Art der Nutzung, wobei die zulässigen Nutzungen gleichbleiben, nur deren Gewichtung und Platzierung innerhalb eines Gebäudes ändern sich. Somit besteht keine Standortalternative für das geplante Gebäude.

## **9. Verfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16c „Kirchplatz / Breulstraße“ dient der Innenentwicklung bzw. der Anpassung des Planungsrechtes an die bestehende Situation. Die Änderung wird im Regelverfahren gemäß § 1 (8) BauGB mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 durchgeführt.

aufgestellt:

Steinfurt, 11.10.2022

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers  
Fachdienstleiter

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet

Übersichtsplan

Geltungsbereich

Schalltechnische Untersuchung Nr. 501/60 **942**/10 (vom Dezember 2010) vom Planungsbüro  
für Lärmschutz Altenberge -Sitz Münster

Gestaltungssatzung der Stadt Steinfurt für den Innenstadtbereich des Stadtteils Borghorst