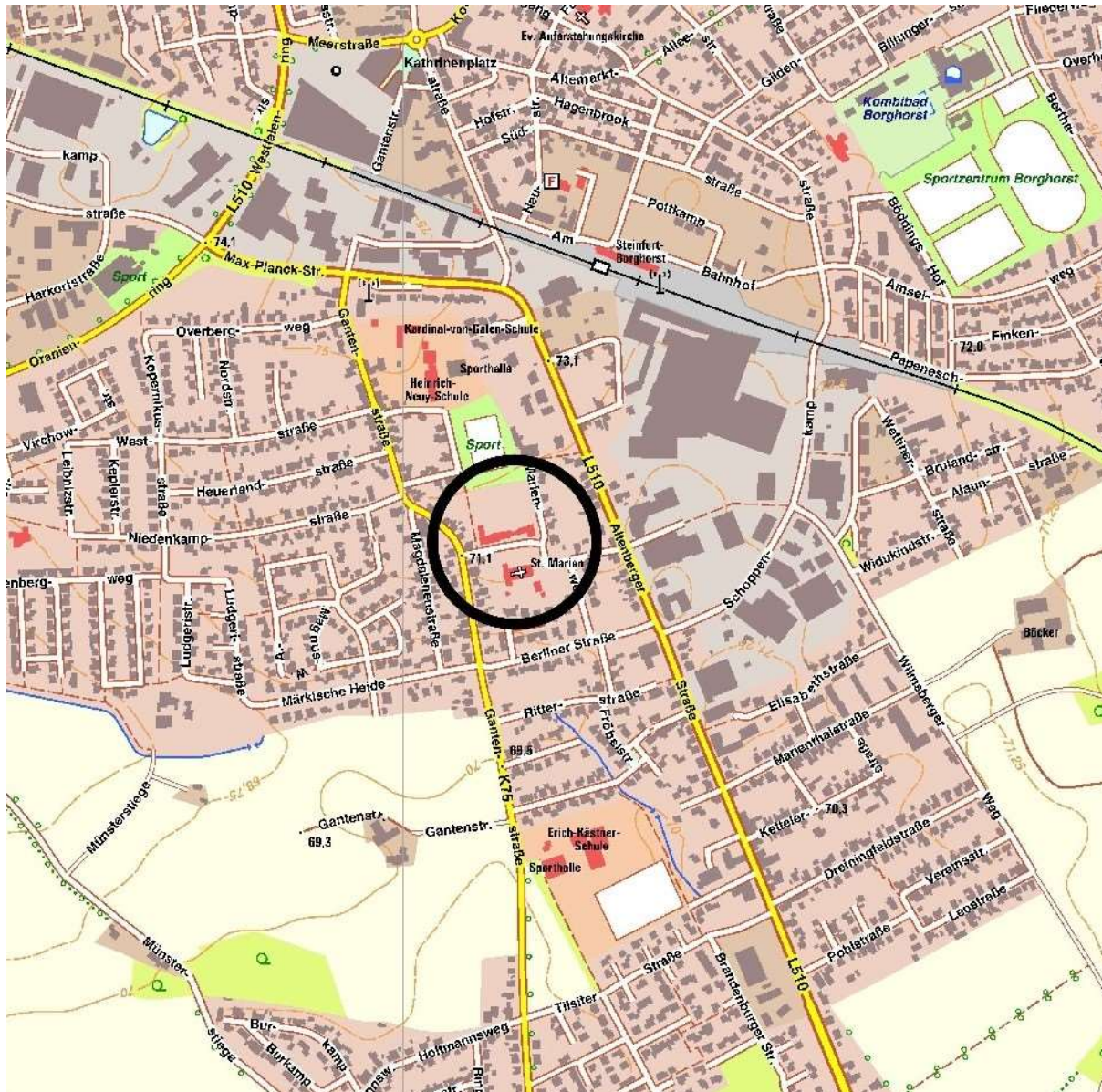


Bebauungsplan Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“, - 25. Änderung

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung



Stand: Offenlegung gem. §13a i.V.m. §13(2) BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionalplanung und Landesplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	4
4.1 Derzeitige Nutzung	4
4.2 Angrenzende Nutzungen	5
4.3 Planvorgaben	5
5. Planfestsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
5.4 gestalterische Festsetzungen	7
5.5 Grünflächen und Anpflanzungen	9
6. Verkehrliche Erschließung	9
7. Ver- und Entsorgung	10
7.1 Entwässerung	10
7.2 Wasserversorgung	10
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	10
8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen	11
9. Auswirkungen der Planung	12
9.1 Immissionsschutz	12
9.2 Flächen mit Bodenbelastungen	13
9.3 Bodenschutz	13
9.4 Schutz von Natur und Landschaft	13
9.5 FFH-Verträglichkeit	14
9.6 Umweltverträglichkeit	14
9.7 Denkmalschutz	16
9.8 Bodenordnung	16
9.9 Kampfmittel	16
9.10 Klimaschutz	16
10. Verfahren	17
Datum / Unterschrift	18
Anlagen:	18

1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“, im Steinfurter Stadtteil Borghorst wurde am 25.03.1965 vom Rat der damaligen Stadt Borghorst der Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit Datum vom 13.12.1974 wurde der Bebauungsplan Nr. 1b rechtsverbindlich. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden insgesamt 24. Änderungsverfahren angestoßen. Der Geltungsbereich der jetzigen 25. Änderung liegt im Bereich des ursprünglichen Planes. In diesem Bereich wurden bisher keine Änderungen durchgeführt.

Der am südlichen Rand des Zentrums im Stadtteil Borghorst liegende Änderungsbereich weist unterschiedlich genutzte Flächen auf und ist durch eine recht heterogene Bebauung geprägt. Hier befand sich außer dem verbleibenden Baukörper der ehemaligen St. Marien-Pfarrkirche ein ehemaliger Kindergarten (*St. Theresia-Kindergarten*) mit angeschlossenem Pfarrheim, ein Sportplatz, ein unbebautes Wohngrundstück, sowie ein neuer Kindergarten (*St. Marien-Kindergarten*) auf dem ehemaligen Kirchengrundstück und das Pfarrerswohnhaus der ehemaligen Pfarrgemeinde St. Marien. Mehrfamilienhäuser sind dort nicht vorhanden. Gewerblich genutzte Gebäude gibt es im direkten Umfeld des Änderungsbereiches ebenfalls nicht.

Die Flächen im aktuell vorliegenden Änderungsbereich sind bisher im überwiegenden Bereich des Änderungsgebietes nördlich des Marienweges als „Fläche für den Gemeinbedarf / Kindergarten und Jugendheim“ festgesetzt. Nordwestlich davon befindet sich noch eine bisher nicht erschlossene, als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte Wohnbaufläche (Flurstück 140). Dieses Grundstück soll künftig mit maximal zwei Wohneinheiten bebaubar und über den vorhandenen Fuß- und Radweg, der im erforderlichen Teilabschnitt aufgeweitet werden soll, erschlossen werden. Der südlich des Marienweges liegende Teilbereich ist bisher vollumfänglich als „Fläche für den Gemeinbedarf / Kirche“ festgesetzt. Hier befindet sich die teilweise zurückgebaute Marienkirche sowie der Neubau des bisher nördlich des Marienweges gelegenen Kindergartens (*St. Marien-Kindergarten*). Künftig sollen hier die Nutzungen entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt werden. Im Bereich der heutigen Freifläche (Flurstück 367) und des ehemaligen Pastorenwohnhauses (Flurstück 51) soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, um hier künftig auch Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 bereits einen Änderungsbeschluss gefasst, der in der Ratssitzung am 14.03.2024 aufgehoben und aktualisiert wurde.

Parallel hierzu wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b sollen auf der bisher als „Fläche für den Gemeinbedarf / Kindergarten und Jugendheim“ festgesetzten Fläche die planungsrechtlich erforderlichen Voraussetzungen zur Errichtung des künftigen Verwaltungsgebäudes des Caritasverbandes Steinfurt geschaffen werden. Gleiches gilt für den Bereich der ehemaligen Marienkirche und deren Umfeld. Die neuen Baukörper werden sich von der Höhenentwicklung der bestehenden Umgebungsbebauung anpassen.

Die Kreisstadt Steinfurt hat ein großes städtebauliches Interesse daran, in diesem Bereich die zum Teil aufgegebenen bzw. veränderten Nutzungen der zukünftigen Planung anzupassen. Hierbei muss ein besonderer Blick auf das bisher nicht erschließbare Flurstück 140 und den Bereich rund um das ehemalige Pastorenwohnhaus geworfen werden, die künftig als Wohnbauflächen genutzt werden sollen.

Der Geltungsbereich der 25. Änderung hat eine Größe von ca. 18.560 m².

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 25. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Norden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 140, das Flurstück 106 durchschneidend, bis auf den südwestlichen Endpunkt der Straßenausrundung der Grenze des Flurstückes 104 im Bereich des Flurstückes 106; durch die nördliche Grenze des Flurstückes 104, bis auf den südöstlichen Endpunkt der Straßenausrundung im Bereich des Flurstückes 364;

Osten:

durch die östliche Grenze des Flurstückes 104, bis zum ersten Grenzpunkt der Kurvenausrundung in der südöstlichen Grundstücksecke; in südöstlicher Richtung abknickend, das Flurstück 364 durchschneidend, bis auf den nördlichen Grenzpunkt der Kurvenausrundung in der südwestlichen Ecke des Flurstückes 87; durch einen Teil der südlichen Grenze des Flurstückes 87, bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 86; in südlicher Richtung abknickend, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 86, 84, 71 und 73;

Süden:

vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 73 in westlicher Richtung das Flurstück 327 durchschneidend, bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 367; durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 367 und 51;

Westen:

vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 51 in nördlicher Richtung durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 51 und 365; in westlicher Richtung abknickend, durch ein ca. 27,50 m langes Teilstück der nördlichen Grenze des Flurstückes 326; von diesem Punkt aus rechtwinklig in nördlicher Richtung abknickend, das Flurstück 327 durchschneidend, bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 106; durch die westliche Grenze des Flurstückes 106 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 140; in westlicher Richtung abknickend, durch die südliche Grenze des Flurstückes 140; in nördlicher Richtung abknickend, durch die westliche Grenze des Flurstückes 140.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 61 der Gemarkung Borghorst.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Änderungsbereich Überflutungen bis ca. 0,30 m in einzelnen Teilbereichen auf. Die maximal zulässige Sockelhöhe erlaubt für Bauvorhaben im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren Geländeangleichungen, sodass den Überflutungen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden mit einer entsprechenden Entwässerungsplanung vorgebeugt werden kann. Durch Anpassungen der Geländeoberfläche kann im Extremfall anfallendes und auf dem Grundstück nicht mehr zurückhaltbares Niederschlagswasser über Erschließungsflächen abgeleitet werden. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind auf Ebene des Bebauungsplanes entbehrlich und im Zuge einer konkreten Grundstückerschließung zu beachten (Ziel I.2.1).

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Änderungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf / Kindergarten, Jugendheim und Kirche“ dargestellt. Das Flurstück 140 ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Flächennutzungsplan sollen die Änderungen entsprechend der künftigen Nutzungen dargestellt werden. Hier ist dann besonders der Bereich für eine Verwaltung und die „Wohnbaufläche“ im Süden des Änderungsbereiches zu nennen.

Deshalb ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2), S. 1 BauGB zu gewährleisten.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

4.1 Derzeitige Nutzung

Die Flächen im aktuell vorliegenden Änderungsbereich sind bisher im überwiegenden Bereich des Änderungsgebietes nördlich des Marienweges als „Fläche für den Gemeinbedarf / Kindergarten und Jugendheim“ festgesetzt. Der Baukörper des ehemaligen St. Theresia-Kindergartens wurde in der Zwischenzeit abgebrochen. Der Neubau der Hauptverwaltung des Caritasverbandes Steinfurt e. V. ist als Rohbau erstellt. Nördlich dieser Baukörper befindet sich ein Bolzplatz. Das Jugendheim der ehemaligen Pfarrei St. Marien (*Don-Bosco-Heim*) besteht noch.

Nordwestlich des Bolzplatzes befindet sich das noch unbebaute Flurstück 140, welches bisher als nicht erschlossen anzusehen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Der südlich des Marienweges liegende Teilbereich ist mit der teilweise zurückgebauten Marienkirche und dem Neubau des bisher nördlich des Marienweges vorhandenen Kindergartens (*Kindergarten St. Marien*) bebaut. Südlich davon befindet sich das bisherige Pastorenwohnhaus, welches nicht mehr von einem Geistlichen bewohnt wird. Hier hat die Kirchengemeinde Migranten untergebracht. Auf dem östlich daran angrenzenden Grundstück (*Flurstück 367*) stand bisher die Marienstele, die ihren neuen Standort nördlich vor dem Eingang der ehemaligen St. Marien-Kirche gefunden hat.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Der Änderungsbereich ist westlich, südlich und östlich mit Wohnhäusern umschlossen. Nördlich befindet sich die Fläche einer weiteren Kindertagesstätte.

4.3 Planvorgaben

Im Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / -zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße-“ ist nordwestlich des ehemaligen Pastorenwohnhauses erhaltenswertes Hochgrün vorhanden. Hier werden vier Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Die in der nordwestlichen Grundstücksecke des Flurstückes 104 vorhandene Weide wird ebenfalls als zu erhalten festgesetzt

Sonstige für den Planbereich zu beachtende Planungsvorgaben gibt es nicht.

Der Planbereich weist keine besonderen naturräumlichen Gegebenheiten auf.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen ebenfalls nicht vor.

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

Ebenso werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. durch die Planänderung berührt.

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Flurstück 140 im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches wird wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Künftig werden auf dem Grundstück Baugrenzen festgesetzt, die dort erstmals eine (Wohn-) Bebauung ermöglichen.

Im Bereich des ehemaligen Kindergartens, des Jugendheimes und des Bolzplatzes bleibt es bei der Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“. Allerdings wird hier dann künftig eine „Verwaltungsnutzung“ ermöglicht.

Südlich des Marienweges verbleibt es größtenteils ebenfalls bei der Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“. Anstatt der alleinigen Darstellung „Kirche“ soll dort in einem Teilbereich „Kirche“ und in einem anderen Bereich „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindergarten“ festgesetzt werden. Süd- und südöstlich dieser beiden Flächen soll künftig ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan muss auf Grund der geplanten Nutzungen berichtigt werden. Die Berichtigung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Unter Ausfüllung dieser Grundvorstellung sollen im festgesetzten WA-Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 1b, -25. Änderung, aus dem Nutzungsartenkatalog der Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) im festgesetzten WA¹-Gebiet (*Flurstück 140*) ausschließlich Wohngebäude gem. § 4 (2), Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sein. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gem. § 4 BauNVO (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) sollen gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig sein, da es sich hier um ein Einzelgrundstück handelt, welches über den bisherigen Fuß- und Radweg, der insbesondere von Kindergarten- und Schulkindern genutzt wird, erschlossen werden soll. Diese stark eingeschränkte Nutzung wird mit der höchstmöglichen Sicherheit für alle Nutzer des Weges begründet. Ebenfalls aus den genannten Sicherheitsgründen soll der noch aufzuweitende Weg lediglich zur Erschließung von maximal zwei Wohneinheiten auf dem Baugrundstück dienen. Für die südlich des Flurstückes 140 liegenden drei Wohngrundstücke wird deshalb ein Zu- und Abfahrtsverbot zu der Wegefläche festgesetzt.

Im festgesetzten WA²-Gebiet sollen die Nutzungen auf Wohnungen gem. § 4 (2), Nr. 1 BauNVO oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2), Nr. 1 BauNVO eingeschränkt werden. Somit besteht dort die Möglichkeit, sowohl klassische Wohnungen als auch z.B. betreutes Wohnen entstehen zu lassen.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sollen Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe im gesamten Änderungsbereich ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen im Umfeld der vorhandenen und geplanten Nutzungen als nicht verträglich betrachtet werden.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgend aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch vor dem Hintergrund des Einfügens in die Umgebungsbebauung getroffen.

Im Änderungsbereich werden die Flurstücke 140, 51 und 367 als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt (*WA¹ und WA²*). Die Grundflächenzahl (*GRZ*) wird in beiden Bereichen mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (*GFZ*) wird im *WA¹*-Gebiet mit 0,8 (*Flurstück 140*) und im *WA²*-Gebiet mit 1,2 (*Flurstücke 51 und 367*) entsprechend der gebotenen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die *GFZ* von 1,2 im *WA²*-Gebiet wird mit den ausbaufähigen Dachgeschossen auf den betreffenden Grundstücken begründet.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes in diesem Bereich mit seiner typischen wohnbaulich genutzten Bebauung wird im Änderungsbereich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Änderungsbereich werden durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Es erfolgt die Festsetzung zur Ausführung von zwingend zwei Vollgeschossen in den beiden festgesetzten *WA*-Gebieten. Diese Bauform wird durch die Festsetzung von Traufhöhen untermauert. Zusätzlich werden maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt. Auch auf den „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, damit ein Einfügen der künftigen Baukörper in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Im *WA¹*-Bereich sollen maximal zwei kleinere freistehende Einzelhäuser mit jeweils maximal 1 Wohn- / Nutzungseinheit oder ein einzelnes Gebäude mit maximal 2 Wohn- / Nutzungseinheiten zulässig sein.

Im *WA²*-Bereich sollen maximal zwei freistehende Einzelhäuser mit jeweils maximal 8 Wohn- / Nutzungseinheit zulässig sein.

5.4 gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) Bauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (*BauO NRW 2018*) werden für den Geltungsbereich des Änderungsplanes örtliche Bauvorschriften zur Flächennutzung, Begrünung und Versiegelung nicht überbauter Flächen der Grundstücke getroffen.

Ebenso werden durch den Änderungsplan baugestalterische Festsetzungen (*örtliche Bauvorschriften*) zu Dachformen und Dachneigungen getroffen.

Damit verbunden ist das Ziel, eine verträgliche Nutzung und Gestaltung sowie die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für ein funktionierendes Nebeneinander und ein attraktives Umfeld zu erreichen. Die Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, zur Dachneigung, Dachform, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind dabei aus städtebaulicher Sicht von erheblicher Bedeutung für die Raumbildung.

Diese vorstehenden Maßgaben werden durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen näher bestimmt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (*Sockelhöhe*) darf im gesamten Änderungsbereich max. 0,30 m über der Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Der entsprechende Bezugspunkt ist in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung genauer definiert.

Im WA¹-Bereich sollen Dachneigungen von 25° - 30° zulässig sein. Als zulässige Dachformen sollen hier Sattel- oder Zeltdächer festgesetzt werden. Im WA²-Bereich sollen Dachneigungen von 30° - 45° zulässig sein. Als zulässige Dachformen sollen hier ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden. Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf / Verwaltung“ sollen entsprechend der vorliegenden und abgestimmten Planungen Dachneigungen von 0° - 30° zulässig sein. Diese Festsetzungen der Dachneigungen entsprechen überwiegend den Dachformen im unmittelbaren Umfeld und gewährleisten somit ein Einfügen der geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld.

Die Höhe zwischen der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt mit der Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (*Traufhöhe*), wird in den festgesetzten WA¹- und WA²-Gebieten auf 5,80 m bis 6,50 m und auf der „Fläche für den Gemeinbedarf / Verwaltung“ auf 7,30 m bis 7,80 m begrenzt. Diese Höhenbegrenzung gilt auch für die Attikahöhen der geplanten Verbindungsbauten, die mit einem Flachdach geplant sind. Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf / Kindertagesstätte“ wird die Attikahöhe auf 6,00 m bis 6,50 m begrenzt.

Die Firsthöhe der geplanten Gebäude (*Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens*) darf gem. § 18 BauNVO im festgesetzten WA¹-Gebiet 10,00 m und im festgesetzten WA²-Gebiet 12,00 m nicht überschreiten. Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf / Verwaltung“ darf eine Firsthöhe von 11,70 m nicht überschritten werden. Die maximal zulässigen Attikahöhen für Gebäude und Gebäudeteile mit Flachdächern sind im vorherigen Abschnitt bereits aufgeführt worden. Diese Höhenbegrenzungen gewährleisten, dass die geplanten Gebäude sich auch mit Blick auf die Gesamtbauhöhe der Baukörper in das nähere Umfeld einfügen.

Um das ausbaubare Dachgeschoss im WA²-Gebiet sinnvoll nutzen zu können, soll auch die Errichtung von Dachgauben, Quergiebeln und Dacheinschnitten ermöglicht werden. Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte in der zweiten Dachebene sollen aus gestalterischen Gründen hingegen ausgeschlossen werden. Die Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Giebelmauerwerk einhalten und dürfen eine maximale Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass die festgesetzte geneigte Dachfläche künftig auch deutlich sichtbar erscheint.

Diese Regelungen erfolgen aus architektonischen und stadtplanerischen Gründen um somit „unruhige“ Dachlandschaften zu vermeiden.

5.5 Grünflächen und Anpflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen auf den Grundstücken naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (ca. 3,00 m, auch *Obstbäume*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die jeweiligen Bäume adäquat zu ersetzen.

Die Anlage von sogenannten Steingärten (*großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen, etc.*) ist aus Klimaschutzgründen unzulässig.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt im Westen ausgehend von der Gantenstraße (K 75) und im Südosten ausgehend von der Altenberger Straße (L 510), über die Berliner Straße und über den Marienweg, der in Teilbereichen noch nicht endausgebaut ist.

Die künftige Baufläche im festgesetzten WA¹-Gebiet soll über eine neue Zufahrt vom Marienweg im Süden aus erschlossen werden. Die geplante Erschließung ist mit der Feuerwehr erörtert und abgestimmt worden. Da es sich bei diesem vorhandenen Fuß- und Radweg um eine wichtige Verbindung für Schüler der Heinrich-Neuy-Schule (*Grundschule*) und des Kindergartens an der Kaiser-Karl-Straße handelt, soll dieser Weg von jetzt 3,00 m Breite auf künftig 4,50 m Gesamtbreite in östlicher Richtung aufgeweitet werden. Durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes zu den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Gantenstraße 47, 49 und 51 soll sichergestellt werden, dass nur die zulässigen zwei Wohneinheiten im Bereich des WA¹-Gebietes über diese Zuwegung erschlossen werden. Es ist beabsichtigt, durch eine Fachplanung einen sicheren Weg für die Kinder zu schaffen und von einer schmaleren Grundstückszufahrt zu trennen. Hierdurch soll auch ein Parken innerhalb der Zuwegung ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem jeweiligen Grundstück bereit zu stellen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auf jedem Grundstück und pro Wohneinheit bereits die Schaffung von zwei (*hintereinanderliegenden*) Stellplätzen möglich ist. Die erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Pkw liegen somit vor.

Gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (*BauO NRW 2018*) müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken barrierefrei erreichbare Stellplätze für Fahrräder erstellt werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Östlich des Flurstückes 104 ist in der Verkehrsfläche ein Mischwasserkanal vorhanden, der weiter in südlicher Richtung durch den Marienweg verläuft. Hieran war der bisherige Baukomplex aus Kindertagesstätte und Pfarrheim angeschlossen. Die Bebauung mit dem Verwaltungsgebäude ist künftig an diese Kanalisation anzuschließen. In der Verkehrsfläche des Marienweges, südlich des künftigen Verwaltungsgebäudes, ist kein Entwässerungskanal vorhanden.

Die Entwässerung des Flurstückes 140 ist nach Norden zum Mischwasserkanal in der Kaiser-Heinrich-Straße möglich, wird jedoch erst erstellt, wenn das Grundstück einer Bebauung zugeführt wird. In südlicher Richtung ist keine Entwässerung möglich.

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 Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Da im Marienweg eine entsprechende Leitung vorhanden ist, ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz für die geplanten Gebäude gegeben.

Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich bzw. sicherzustellen.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Änderungsbereich, oder unmittelbar daran angrenzend, vorhanden und werden den künftigen Gegebenheiten angepasst.

8. Soziale Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen

Kindergärten und alle Schulformen sowie Spiel- und Sportplätze sind im Stadtteil Borghorst bedarfsgerecht vorhanden.

Im Änderungsbereich befindet sich am Marienweg der St. Marien-Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten grenzt unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich an.

Die Heinrich-Neuy-Schule (*Grundschule*) befindet sich in ca. 150 m Entfernung (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Eine Hauptschule gibt es im Stadtteil Borghorst nicht mehr. Ein Hauptschulbesuch ist jedoch im Stadtteil Burgsteinfurt (*Schule am Bagno*) möglich.

Die Realschule am Buchenberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.750 m (*Luftlinie*) in nördlicher Richtung.

Das Städtische Gymnasium Borghorst liegt nordöstlich des Änderungsbereiches in ca. 1.500 m Entfernung (*Luftlinie*).

In etwa 1.300 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung an der Mauritiusstraße befindet sich das UKM-Marienhospital Steinfurt und daneben in ca. 1.450 m Entfernung (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich ein Ärztehaus.

Im Stadtgebiet, sowohl im Stadtteil Borghorst als auch im Stadtteil Burgsteinfurt, sind nahezu alle weiteren Fachärzte ansässig.

In einer Entfernung von ca. 300 m (*Luftlinie*) zum Änderungsbereich befindet sich in südwestlicher Richtung an der Maximilian-Kolbe-Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz. Weitere öffentliche Kinderspielplätze befinden sich in ca. 360 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordwestlicher Richtung an der Weststraße und in ca. 390 m Entfernung (*Luftlinie*) in südöstlicher Richtung an der Fröbelstraße.

Sport- und Bolzplätze sowie Ballspielflächen sind bei allen Schulflächen vorzufinden und darüber hinaus im Bereich des Hermann-Fründt-Stadions (*nordöstliche Richtung, ca. 900 m Luftlinie entfernt*). Ein weiterer Bolzplatz befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung (*Luftlinie*) in westlicher Richtung am Oranienring / Paracelsusweg.

Das Borghorster Kombi-Bad (*Frei- und Hallenbad*) liegt in ca. 920 m Entfernung (*Luftlinie*) in nordöstlicher Richtung, unmittelbar neben dem Hermann-Fründt-Stadion. Hier befindet sich auch ein Sport- und Fitnesscenter.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ grenzt nicht an klassifizierte Straßen an. Die Kreisstadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung den Marienweg als „Anliegerstraße“ eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung und des Ausbaustandes ist auf der Straße lediglich Tempo 30 zulässig.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der geplanten Nutzung im Änderungsbereich wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen. Auch ist ausgehend von der Nutzung des künftigen Verwaltungsgebäudes nicht von unzumutbaren Belastungen auszugehen, da der größte Teil der Mitarbeitenden morgens den Parkplatz anfährt und nachmittags / abends wieder verlässt.

Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Auf Grund der innerstädtischen Lage ist ein ausreichender Abstand von mehr als 700 m gegeben. Größere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung haben einen Abstand von über 1.800 m zum Änderungsbereich und befinden sich in nordöstlicher Richtung.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 540 m 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 außerhalb des ermittelten angemessenen Abstandes bei der Freisetzung von Stickoxiden, jedoch noch innerhalb des ermittelten angemessenen Abstandes bei der Freisetzung von Chlor. Aufgrund des relativ großen Abstandes von über 500 m und der Lage des Betriebes in nordöstlicher Richtung zum Änderungsbereich, bezogen auf eine Hauptwindrichtung aus südwestlicher Richtung, werden hier keine Probleme gesehen.

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), j, BauGB*).

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (*wie z.B. Stäube*) sind nicht zu vermuten.

Insgesamt betrachtet, sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und der geplanten Nutzung im Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

9.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ sind im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt keine Flächen als Altstandort mit Altablagerungen gekennzeichnet.

Bodenbelastungen sind auch nach hiesiger Kenntnis nicht zu erwarten.

9.3 Bodenschutz

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (*LBodSchG*) ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Flächen, die innerhalb eines zusammenhängend bebauten innerstädtischen Bereiches liegen. Bei der als WA¹ festgesetzten Fläche handelt es sich um ein Einzelgrundstück, welches bisher als nicht erschlossen zu betrachten war und auch erstmalig mit einer überbaubaren Fläche versehen wird. Alle anderen Flächen waren bisher als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt und somit durchaus auch als in größerem Umfang bebaubar zu betrachten. Ein Teil dieser Flächen wird künftig als WA²-Gebiet festgesetzt und erstmals mit Baugrenzen versehen. Hier entsteht insgesamt betrachtet jedoch keine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den WA¹- und WA²-Gebieten werden künftig in Anlehnung an die benachbarten Grundstücke festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit dem heute üblichen Wert von 0,4 für „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Es wird somit eine an die Nachbarbebauung angepasste Ausnutzungsmöglichkeit den noch unbebauten Grundstücksflächen geboten.

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht auf Grund der innerstädtischen Lage keine Alternative zum geplanten Standort der hier vorgesehenen Bebauung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) *LBodSchG*.

9.4 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits gem. § 30 BauGB rechtsverbindlich geplante Innenbereichsfläche.

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3), Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch einen Hinweis im Änderungsplan wird deutlich gemacht, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nach § 39 und § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. zulässig sind.

9.5 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, 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 dem Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 1.950 m (*Luftlinie*). Angesichts dieses Abstandes und der zwischen dem Änderungsbereich und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung und der beabsichtigten Planungen, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b ausgegangen.

9.6 Umweltverträglichkeit

Durch die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ erfolgt zwar ein geringer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch auf Grund der gesetzlichen Regelungen (§ 13a (2), *Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a (3), Satz 5 BauGB*) als bereits erfolgt oder zulässig gilt, da die versiegelbare Fläche im Änderungsbereich kleiner als 20.000 m² ist (§ 13a (1), *Satz 2, Nr. 1 BauGB*). Erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

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

Das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*) aus Münster hat den Änderungsbereich aus artenschutzrechtlicher Sicht untersucht und bewertet. Zur Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurden zwei örtliche Begehungen durchgeführt, in der nach möglichen Habitatsbestandteilen der planungsrelevanten Arten gesucht wurde. Bei der ersten Ortsbegehung wurde festgestellt, dass der Baum- und Strauchbestand im Bereich des ehemaligen Kindergartens bereits entfernt worden war. Nach hiesiger Kenntnis war hier allerdings auch kein großkroniger Baumbewuchs vorhanden. Auch die übrigen, noch vorhandenen

Bäume, verfügen nicht über stärkeres Baumholz. Höhlungen, oder anderweitige, potenziell von Fledermäusen oder Vögeln nutzbare Hohlstellen, Spalten etc. sind dort nicht vorhanden. Die drei zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke 140, 51 und 367 werden aktuell als Gärten bzw. innerstädtische Grünflächen genutzt. Hierbei sind auf dem Flurstück 140 einzelne junge Obstbäume vorhanden, auf dem Flurstück 51 verschiedene Bäume, von denen vier mit einem Erhaltungsgebot belegt werden und auf dem Flurstück 367 befindet sich im Randbereich eine Hainbuchenhecke. Im Änderungsbereich befinden sich keine hochstämmigen und großkronigen Laubbäume. Erwähnenswert sind hier zwei mächtige Laubbäume im nordöstlichen Randbereich, die sich jedoch außerhalb des Änderungsbereiches befinden. In der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereiches (*Flurstück 104*) befindet sich eine Weide, die mit einem Erhaltungsgebot belegt wird.

Für den Änderungsbereich wurden nur einige wenige Strukturen mit Habitatsqualitäten ermittelt, während das Untersuchungsgebiet diesbezüglich kaum ein breiteres Spektrum bietet. Der zwischenzeitlich abgebrochene Kindergarten stand zur Zeit der Begehung noch nicht lange leer, so dass dort keine offenen Bauteile vorgefunden wurden. Der Bereich des Jugendheimes und des Pfarrsaales ist noch in voller Nutzung. Auch hier sind weder offene Bauteile noch Fenster vorhanden, die Tieren Zugang bieten. Beide Gebäudeteile besitzen / besaßen große Dachstühle, die auch theoretisch Fledermäusen ein Quartierspotenzial bieten könnten, welches jedoch nicht nachzuweisen war. Auch Spuren von Vogelnestern oder Vogelkot konnten nicht festgestellt werden.

Für Säugetiere hat der Änderungsbereich nur eine sehr geringe Bedeutung, da entsprechende Strukturen fehlen. Als regelmäßig aufgesuchtes Jagdgebiet besitzt der Änderungsbereich aufgrund der bestehenden Nutzungen eine mäßige Bedeutung, ist allerdings aufgrund fehlender Leitlinien über Transferflüge nicht gut zu erreichen. Auch für den Fischotter fehlen die erforderlichen Strukturen, wie z.B. größere und zusammenhängende Gewässer.

Auch für die verschiedenen Vogelarten wurden keine nennenswerten und geeigneten Strukturen im Änderungsbereich vorgefunden, so dass zumindest von Brutplätzen im Gebiet nicht auszugehen ist.

Aufgrund der Gelände- und Gebäudestruktur ist nicht mit einem Vorkommen von Amphibien- oder Reptilienarten, wie z.B. Laubfrosch oder Zauneidechse rechnen.

Artenschutzrechtlich relevante Konflikte gemäß § 44 (3), S. 1 – 3 BNatSchG werden bei der Realisierung der städtebaulichen Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches für Fledermäuse und Vögel nicht erwartet.

Die erzielten Ergebnisse machen eine weitergehende Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Die Artenschutzvorprüfung vom 19. September 2022, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, wird Anlage und Bestandteil der Bebauungsplanänderung und der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

9.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal (*Villa Debbert, Münsterstraße 35*) hat eine Entfernung von ca. 900 m zum Änderungsbereich. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut.

Somit ist durch die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

In den Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b wurde vorsorglich ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes werden somit von der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ nicht berührt.

9.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.9 Kampfmittel

Mögliche Kampfmiteleinwirkungen sind nicht bekannt, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist jedoch nicht davon auszugehen, da es sich um eine in Teilbereichen bereits bebaute, nicht stadtzentral liegende Fläche handelt. 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.

9.10 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) S.2 BauGB). Aspekte des Klimaschutzes haben viele Formen und Facetten, vorrangig wird jedoch darunter die Vermeidung des Ausstoßes klimaschädlicher Stoffe („Treibhausgase“) verstanden, sowie der Erhalt der Wälder, die die Treibhausgase aufnehmen und verarbeiten können. Eine weitere wichtige Maßnahme für den Klimaschutz ist in den so genannten Industrieländern die Reduzierung des Energieverbrauchs. Die Erzeugung und der Verbrauch von Energie sind mit die bedeutendsten Auslöser für den Ausstoß von Treibhausgasen.

Mit der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ werden weiter keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Tenor ist natürlich auch hier eine Schonung der Umwelt und der Erhalt bzw. sogar der verbesserte „Umweltzustand“ nach Umsetzung der Planung.

Ein Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 01.01.2016 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 % bei der Anlagentechnik und eine um 20 % verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Die Errichtung des vorgesehenen Verwaltungs- und der Wohngebäude erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbar negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

10. Verfahren

Die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „St. Marien / zwischen Altenberger Straße und Gantenstraße“ dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und erfüllt somit die Anforderungen des § 13a (1) BauGB. Entsprechend wird das beschleunigte Verfahren (*ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung*) angewandt.

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 13a BauGB</i>	24.06.2021 (ungültig)
Änderungsbeschluss <i>gem. § 13a BauGB</i>	14.03.2024
Bekanntmachung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <i>gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) BauGB</i>	Amtsblatt-Nr. 00/2024 vom 00.00.2024
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange <i>gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) BauGB</i>	00.00.2024 – 00.00.2024
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

Datum / Unterschrift

Aufgestellt:

Steinfurt, 15.03.2024

Az.: FD61 / 61-26-09 / 1b-25.Ä. / Wer

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

Anlagen:

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Artenschutzvorprüfung, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (*aru*), Münster, vom 19.09.2022