

Bebauungsplan Nr. 29 „Abteistraße“ – 8. Änderung Stadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)

Stand: ern. Auslegung gem. § 4a (3) BauGB



Stadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss | 2 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 3. Einordnung in übergeordnete Planungen | 2 |
| 3.1 Regionalplanung und Landesplanung | 2 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 3 |
| 4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen | 3 |
| 5. Planfestsetzungen | 3 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 3 |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen | 4 |
| 6. Verkehrliche Erschließung | 5 |
| 7. Ver- und Entsorgung | 5 |
| 7.1 Entwässerung | 5 |
| 7.2 Wasserversorgung | 5 |
| 7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon | 5 |
| 8. Auswirkungen der Planung | 6 |
| 8.1 Immissionsschutz | 6 |
| 8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz | 6 |
| 8.3 Schutz von Natur und Landschaft | 7 |
| 8.4 FFH-Verträglichkeit | 7 |
| 8.5 Umweltverträglichkeit | 8 |
| 8.6 Artenschutz | 8 |
| 8.7 Denkmalschutz | 8 |
| 8.8 Bodenordnung | 9 |
| 8.9 Kampfmittel | 9 |
| 8.10 Klimaschutz | 9 |
| 8. 11 Fläche und Standortalternativen | 9 |
| 9. Verfahren | 10 |

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Abteistraße“ ist seit dem 06.08.1984 rechtsverbindlich. Die 6. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, welche im Jahr 1995 zur Errichtung des Seniorenwohnheimes, des heutigen Heinrich Roleff-Hauses, durchgeführt und rechtsverbindlich wurde, setzt für den überwiegenden Teil des jetzigen Geltungsbereiches der 8. Änderung eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Altenwohn- und Pflegeheim“ fest.

Nördlich an das Grundstück des Heinrich-Roleff-Hauses grenzt der ehemalige „Friedhof“, der im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt ist. Diese Fläche soll durch die vorliegende Änderungsplanung ebenfalls als eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung soll eine Erweiterung des Heinrich-Roleff-Hauses ermöglichen.

Außerdem wird entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der Fußweg entlang der Rubensstraße eingeplant, der im Rahmen eines Straßenausbaus verlegt und erneuert wird.

In seiner Sitzung vom 16.05.2017 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Änderungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Abteistraße“ zu fassen. In der Sitzung vom 18.05.2017 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Beschluss für die 8. Änderung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 kann deshalb das Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB liegen vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flur 22, Flurstücke 22 und 24 der Gemarkung Borghorst mit einer Fläche von 11.824 m². Die genaue Lage der Änderung 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ liegt etwa 2,2 km Luftlinie westlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich Überflutungen bis ca. 0,66 m auf. Da es sich beim Gebäude im Planbereich um eine Altenpflegeeinrichtung handelt, muss der Zugang ebenerdig gewährleistet sein, sodass den Überflutungen auf andere Art und Weise vorgebeugt werden muss. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind entbehrlich (Ziel I.2.1).

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt stellt für den Änderungsbe- reich für das Flurstück 22 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim gemäß § 5 (2) Nr. 2a BauGB und für das Flurstück 24 eine Grünfläche mit der Zweckbestim- mung Friedhof gemäß § 5 (2) Nr.5 BauGB dar. Da im gesamten Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwe- cken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt wird, muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich. Um aber eine Ent- wicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2), S. 1 BauGB zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2), Nr. 2 BauGB berichtigt (s. Anlage).

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der im nördlichen Innenstadtbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Bereich der 8. Ände- rung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist in erster Linie von Wohnbebauung umgeben. Südöstlich des Plangebietes liegt der zukünftige Gesundheitscampus MHCC, südwestlich liegt der Gö- ckenteich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Störende gewerbliche Nutzungen finden an- grenzend an den Änderungsbereich nicht statt. Der Änderungsbereich selber ist derzeit im nördlichen Bereich eine Grünfläche (ehemaliger Friedhof) und im südlichen Bereich befindet sich das Seniorenheim Heinrich-Roleff-Haus.

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, wie bereits im südlichen Teil des Änderungsbereiches, eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dadurch soll eine Erweiterung oder Ergänzung des Seniorenheimes ermöglicht werden.

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

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauli- che 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.

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 eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Diese Festsetzungen der Nutzungsmaße übernehmen damit die Maße, die in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das dort errichtete Gebäude festgesetzt sind.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 16 (3) Nr. 2 maximal drei Vollgeschosse zulässig. Damit wird auch die Geschossigkeit im Änderungsbereich an die des bestehenden Seniorenheimes angepasst.

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.

Für die Gestaltung des zulässigen Gebäudes orientieren sich die Festsetzungen am bestehenden Seniorenheim.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf eine Höhe von 73,5 m üNN nicht überschreiten.

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 8,50 m begrenzt. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen und Drempel sind unzulässig.

Im Änderungsbereich sollen Dachneigungen von 12° - 22° zulässig sein. Als zulässige Dachformen werden ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Diese Vorgabe gilt nicht für zulässige Nebengebäude.

Diese Festsetzungen werden so getroffen, um die gleiche Architektursprache zu ermöglichen, wie beim bestehenden Gebäude des Heinrich Roleff-Hauses.

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Änderungsbereich nur im Bereich des Begleitgrüns entlang der Rubenstraße vorgesehen.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. 5% der Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen mittlerer Größe (ca. 3,00 m, auch Obstbäume) zu bepflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit adäquat zu ersetzen.

Die Anlage von s.g. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist unzulässig, da diese keine Grünflächen sind.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, ausgehend von der Emsdettener Straße über die Rubens- und die Abteistraße.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem Grundstück bereit zu stellen. Die Anlage der Stellplätze erfolgt auf einer Fläche im nordwestlichen Bereich des Grundstückes.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Emsdettener Straße gewährleistet, die in zumutbarer Entfernung (ca. 200 m Luftlinie) zum Änderungsbereich vorhanden sind.

Der Bürgerbus Steinfurt hält ebenfalls an der Haltestelle Heinrich-Roleff-Haus/Rathaus.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung (Luftlinie) südlich des Änderungsbereiches und kann mit dem Bus erreicht werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient zur Sicherung des Kanals, der dort verläuft. Der Kanal darf nicht überbaut werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem über die vorhandene Kanalisation.

Seitens des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Münster wird empfohlen, die Dacheindeckung nicht mit unbeschichtetem Metall auszuführen.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden. Gegebenenfalls muss bei bestimmten Bauwerken der Löschwassernachweis über ein Brandschutzkonzept erfolgen.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von den Stadtwerken Steinfurt 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. Da das Heinrich-Roleff-Haus ans Gasnetz angeschlossen ist, ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz für das neu geplante Gebäude gegeben. Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. sicherzustellen. Es ist zu beachten, dass die Versorgung mit Gas voraussichtlich ab 2045 nicht mehr möglich ist.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Abteistraße“ grenzt nicht an klassifizierte Straßen an. In ca. 110 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereiches verläuft die Emsdettener Straße (L 590). Die Stadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Abteistraße als „Anliegerstraßen“ eingestuft.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der geplanten Nutzung wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten.

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).

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (wie z.B. Stäube) sind nicht zu vermuten. Insgesamt betrachtet, sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und den geplanten 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 ist der Änderungsbereich nicht als Fläche mit Altablagerungen o.ä. oder als Altlastverdächtige Fläche/Verdachtsfläche ausgewiesen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 kein schutzwürdiger Boden.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen ehemaligen Friedhof und um das Grundstück des Seniorenheimes Heinrich-Roleff-Haus. Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Innenstadtbereich des Stadtteiles Borghorst. Die Fläche ist also zum Teil versiegelt und zum Teil parkähnlich angelegt. Durch die geplante Erweiterung des Seniorenheimes, würde die Fläche in einem größeren Umfange versiegelt werden, als vor der Planung. Eine weitere In-

anspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht aufgrund der innerstädtischen Lage und der Erweiterung des bestehenden Seniorenheimes keine Alternative zum geplanten Standort der hier vorgesehenen Bebauung. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

8.3 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits zum Teil versiegelte, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche.

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Änderung bzw. Ergänzung 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.

Das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru) aus Münster hat eine Artenschutzvorprüfung erstellt (vom 23.09.2020, überarbeitet im Dezember 2021). Diese stellt fest, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die vorliegende Planung spricht, sofern die Baumsubstanz an der Rubensstraße zwischen dem vorgesehenen Parkstreifen und der neuen Gehwegtrassierung erhalten bleibt und bei den Bauarbeiten entsprechend geschützt wird (Baumschutz). Zum Schutz der ggf. in den beiden Planbereichen brütenden, zwar nicht planungsrelevanten, aber besonders geschützten europäischen Vogelarten sind die Baumfällarbeiten und Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (Bauzeitenbeschränkung). Auch sollten die eigentlichen Bauarbeiten möglichst vor der Vogelbrutzeit beginnen. Sollte dies aus technischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich sein, ist eine Ökologische Baubegleitung zu installieren und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. ein tatsächliches Vorkommen von Vögeln näher zu untersuchen.

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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 450 m (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 östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Borghorst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird durch das neue Baufenster im Norden des Änderungsbereiches eine Erweiterung der überbaubaren Fläche von rund 1.325 qm erzielt.

Dadurch sind jedoch 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. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Änderung nicht betroffen und Auswirkungen auf solche nicht zu erwarten.

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 einen ehemaligen Friedhof, der westl., nördl. und östl. mit einer Hecke eingefriedet ist. Die Fläche selbst ist eine große Rasenfläche mit vereinzelt Bäumen sowie kleinen und jüngeren Gehölzgruppen.

Bei der Begehung der Vorhabenfläche konnten keine Horste, Nester oder Baumhöhlen gefunden werden. An einem Teil der Bäume an der Rubensstraße wurden Höhlungen gefunden, die nicht näher untersucht wurden. Da diese Bäume bestehen bleiben sollen, ist eine weitere Untersuchung nicht notwendig.

Insgesamt gibt es durch die Planung bzw. die Umsetzung der Planung keine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der in Steinfurt vorkommenden planungsrelevanten Tierarten. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

8.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Abteistraße“ und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Somit ist durch die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 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 Westfale-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 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 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 Mehrfamilienhauses 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 zum Teil mit dem Seniorenheim Heinrich-Roleff-Haus bebaut. Es werden somit keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Da es sich bei der Planung um die Erweiterung des bestehenden Seniorenheimes handelt, gibt es keine Alternative zum gewählten Standort.

9. Verfahren

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Abteistraße“ 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 (s. Ziffer 1).

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|------------------------|
| Änderungsbeschluss <i>gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB</i> | 18.05.2017 |
| Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i> | ___.___ - ___.___ 2022 |
| Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i> | ___.___ 2022 |
| Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i> | |

aufgestellt:

Steinfurt, 30.06.2022

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers
Fachdienstleiter

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet

Übersichtsplan

Geltungsbereich

FN-P-Berichtigung

Artenschutzvorprüfung vom Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru), Münster vom 23.09.2020, überarbeitet im Dezember 2021