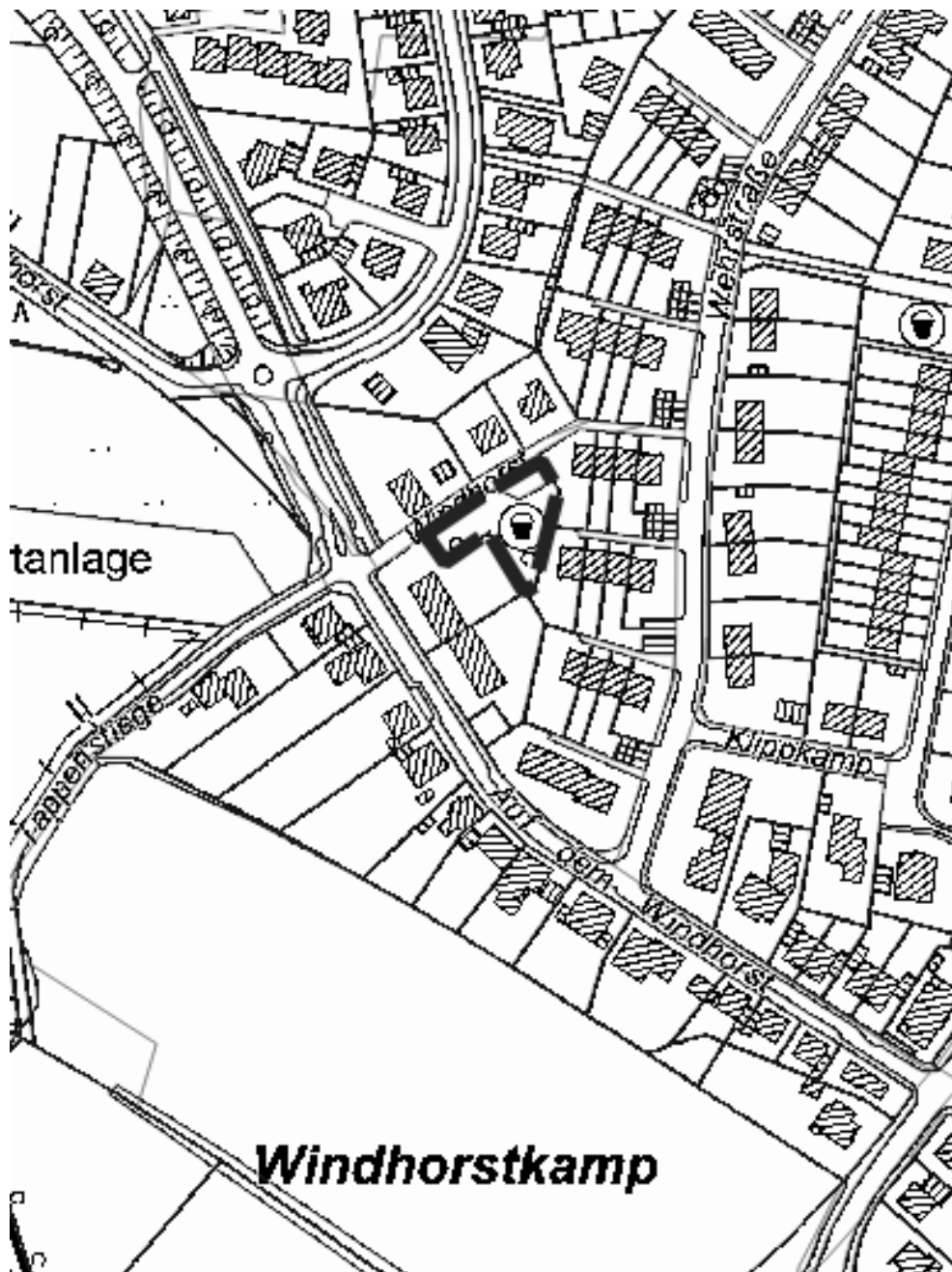


# Bebauungsplan Nr. 5 „Wehrkamp / Klippkamp / Auf dem Windhorst“ – 15. Änderung

Stadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

**Begründung** (gem. § 9 (8) BauGB)

**Stand: öff. Auslegung**



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 .....	3
<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 .....	4
5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen .....	4
<b>6. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>5</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>6</b>
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
<b>9. Verfahren .....</b>	<b>10</b>

## **1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Wehrkamp / Klippkamp / Auf dem Windhorst“ ist seit dem 14.07.1967 rechtsverbindlich. Durch die Änderung sollen die Grundstücke Flur 3, Flurstücke 515 und 516, Gemarkung Borghorst (ca. 824 qm) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Geplant ist ein Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen und geneigtem oder flachem Dach. Für jede Doppelhaushälfte ist eine Garage vorgesehen.

In seiner Sitzung vom 18.06.2024 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Beschluss für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wehrkamp / Klippkamp / Auf dem Windhorst“ zu fassen. In der Sitzung vom 27.06.2024 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Änderungsbeschluss.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 kann deshalb das Verfahren gem. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB liegen vor.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst die Grundstücke Flur 3, Flurstücke 515 und 516, Gemarkung Borghorst. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 824 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage des Geltungsbereiches 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 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 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 1,2 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 das Plangebiet im mittleren Bereich Überflutungen von bis zu 0,17 m auf. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebäude, die einen niedrigen Sockel haben darf, sodass den Überflutungen ggf. auf andere Art und Weise vorgebeugt werden muss. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das vorhandene Gelände im Zuge der Neubebauung neu modelliert wird und der Aspekt der Überflutung dabei berücksichtigt wird. 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 Änderungsbereich eine „öffentliche oder private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar. Da durch die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt wird, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

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

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

Der im Westen des Stadtteiles Borghorst liegende Bereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist auf allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Störende gewerbliche Nutzungen finden angrenzend an den Änderungsbereich nicht statt. Mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen ist nicht zu rechnen.

### **5. Planfestsetzungen**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Zusätzlich wird gem. § 9 (1) Nr. 7 festgesetzt, dass im Plangebiet ganz oder teilweise nur Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden auch Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO festgesetzt, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen zu vermeiden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig, da diese zu Störungen und Beeinträchtigungen im Umfeld führen können. Außerdem sind diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes und auch aus städtebaulichen Gründen im Änderungsbereich nur schwer möglich und nicht gewollt.

Festsetzungen zum Einzelhandel sind aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

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 offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Dies fügt sich in den umliegenden Bestand von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern ein.

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 die geplanten 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 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Werte sind die Höchstgrenze für ein Allgemeines Wohngebiet und etwas höher als im umliegenden Bereich, wo eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt sind. So trägt die Festsetzung von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 der Forderung von Nachverdichtung Rechnung, die es 1967 noch nicht gab.

### Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Änderungsbereich werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, damit sich die neue Bebauung gut in das bestehende Straßenbild einfügt. Dort sind entweder zwingend ein oder zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, auf der Straßenseite des Plangebietes aber zwingend zwei.

### 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. Im Änderungsplan ist die Firsthöhe auf max. 9,50 m festgesetzt, die Traufhöhen zwischen 5,50 m und 6,50 m. Des Weiteren ist die Sockelhöhe auf 70,00 m üNN begrenzt.

### Dachform und Dachneigung

Im Änderungsbereich sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Diese Festsetzung lehnt sich an den Bestand an. Außerdem ist es zulässig, ein begrüntes Flachdach zu errichten. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Wohnhaus mit Retentionsdach zu errichte, um den immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen Rechnung zu tragen.

Nebengebäude dürfen ebenfalls mit Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden.

### Grünflächen

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die privaten Grünflächen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. So soll sich die Gestaltung des Grundstückes gut in das vorhandene Umfeld einfügen.

Außerdem werden fünf Bäume als zu erhalten festgesetzt.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, über Auf dem Windhorst. Das Grundstück liegt in einer Sackgasse.

Stellplätze sind grundsätzlich nur über die Hauptzufahrt zum Grundstück zulässig.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Dumter Straße gewährleistet, die in einer Entfernung von ca. 250 m (Luftlinie) zum Änderungsbereich vorhanden ist.

Der Bürgerbus Steinfurt hält ebenfalls an der Haltestelle Auf dem Windhorst (an der Dumter Straße).

Der Bahnhof Steinfurt-Grottenkamp befindet sich in ca. 500 m Entfernung (Luftlinie) nördlich des Änderungsbereiches.

## **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, Dacheindeckungen 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. 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 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wehrkamp / Klippkamp / Auf dem Windhorst“ grenzt an einen Stichweg der Straße Auf dem Windhorst an. Die Stadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung die Straße Auf dem Windhorst als „Haupterschließungsstraße“ eingestuft, während der Stichweg, an dem der Änderungsbereich liegt, ein „verkehrsberuhigter Bereich“ ist.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich, die sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich ändert, wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen. Lärm durch die gewerbliche Nutzung ist nicht zu erwarten, da keine Gewerbebetriebe vorhanden sind.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung 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).

Ca. 2 km Luftlinie östlich des Änderungsbereiches befindet sich 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. Es wurde festgestellt, dass bei der Freisetzung von Chlor ein Abstand von 616 m und bei der Freisetzung von Stickoxiden ein Abstand von 397 m eingehalten werden sollte. Der Änderungsbereich liegt außerhalb dieser Abstände, somit sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

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 Ergänzungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

### **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 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Stauwasser Boden, dessen Schutzwürdigkeit als sehr hoch eingestuft wird. Da der Planbereich bereits überplant ist und die umliegenden Bereich bereits bebaut sind ist die natürliche Funktion des Bodens durch die anthropogene Überprägung bereits nachhaltig gestört. Folglich sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, obwohl ein neues Baufenster eingeplant wird.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, welches ursprünglich als Spielplatz für das umliegende Wohngebiet genutzt wurde. Der Spielplatz ist aber schon seit einigen Jahren nicht mehr in Benutzung, die Spielgeräte sind schon lange abgebaut. In den umliegenden Wohngebieten gibt es mindestens drei Spielplätze, die vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar sind. Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich des Stadtteiles Borghorst. Die Fläche ist bereits komplett überplant, aber bisher nicht bebaubar. Durch die geplanten Festsetzungen mit einem neuen Baufenster wird sich der Anteil an versiegelter Fläche erhöhen, weil ein neues Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen errichtet werden sollen. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Es besteht aufgrund der innerstädtischen Lage und Größe des Plangebietes keine sinnvolle Alternative zur vorliegenden Planung. Mit der wird die Nachverdichtung gefördert, damit entspricht sie dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

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

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits überplante, im Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Fläche. Die überbaubaren Flächen werden neu ausgewiesen. Die Grundflächenzahl begrenzt den Anteil an versiegelter Fläche.

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.

Zum Schutz der ggf. im Planbereich 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 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 600 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 westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Borghorst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nur eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche erzielt.

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. 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 eine bereits komplett überplante Fläche. Durch die Planung werden in geringem Maß neue überbaubare Flächen geschaffen. Somit 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. Größere Grünstrukturen (5 Bäume), die ggf. auch Quartierspotenzial für Fledermäuse haben könnten, werden als zu erhalten festgesetzt.

### **8.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wehrkamp / Klippkamp / Auf dem Windhorst“ 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 Baudenkmalern, 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 §§ 16 + 17 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 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 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 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 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 komplett überplant. Es werden somit keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Da es sich bei der Planung um geringfügige Nachverdichtung handelt, bei der eine bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzte Spielplatzfläche handelt, gibt es keine Alternative zum gewählten Standort.

## 9. Verfahren

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wehrkamp / Klippkamp / Auf dem Windhorst“ dient der Innenentwicklung 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>	27.06.2024
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	__.__. – __.__.2024
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	__.__.2025
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

### aufgestellt:

Steinfurt, 13.11.2024

Kreisstadt Steinfurt  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers  
Fachdienstleiter

### Anlagen:

Lage im Stadtgebiet  
Übersichtsplan  
Geltungsbereich