



GEMEINDE STEINHAGEN

Bebauungsplan Nr. 14.1 – 5. Änderung im Bereich Alte Kirchstraße – Schlichte Park

Juni 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Steinhagen, Bebauungsplan Nr. 14.1, 5. Änderung

Gliederung

- 1. Städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 14.1**
- 2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der 5. Änderung**
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.3 Gewässer
 - 3.4 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Bodenschutz
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Rahmenplanung**
- 5. Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A.1 Bebauungsplan Nr. 14.1 – 5. Änderung, hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB, Vorentwurf März 2017 / Fortschreibung August 2017
- A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Alte Kirchstraße – Schlichte“ der Gemeinde Steinhagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 23.03.2017

1. Städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 14.1

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 mit einer Größe von ca. 2,3 ha liegt in der zentralen Ortslage von Steinhagen südwestlich des Kirchplatzes. Es ist Teil eines der ältesten Siedlungsstrukturen von Steinhagen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Alte Kirchstraße, im Osten durch die Bebauung des ehemals als Brennerei genutzten Schlichte Carrées, im Süden durch die Woerdener Straße (L 778) und im Westen durch die Bahnhofstraße begrenzt.

Im teilweise in der ursprünglichen Form erhaltenen **Schlichte Carrée** befinden sich neben verschiedenen Firmen z. B. eine Physiotherapiepraxis, ein Museum, eine Galerie und die Schülerhilfe. Im Süden sind ein Bäcker mit einem Café sowie Dienstleistungen untergebracht. Im Norden und Osten schließen weitere Mischnutzungen an. Auf der Südseite der Woerdener Straße (L 778) befindet sich ein größerer Einzelhandelsschwerpunkt mit großflächigem Einzelhandel.

Nordöstlich des Änderungsbereichs liegt die denkmalgeschützte, evangelische **Dorfkirche**, die von einigen älteren, ortsbildprägenden Laubbäumen umgeben ist. Die nördliche geschlossene Kirchringbebauung ist geprägt durch gemischte Strukturen und überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und Geschäften bzw. Gastronomiebetrieben in den Erdgeschosszonen. Entlang der Alten Kirchstraße bestehen vornehmlich Wohnnutzungen in den teilweise denkmalgeschützten Gebäuden.

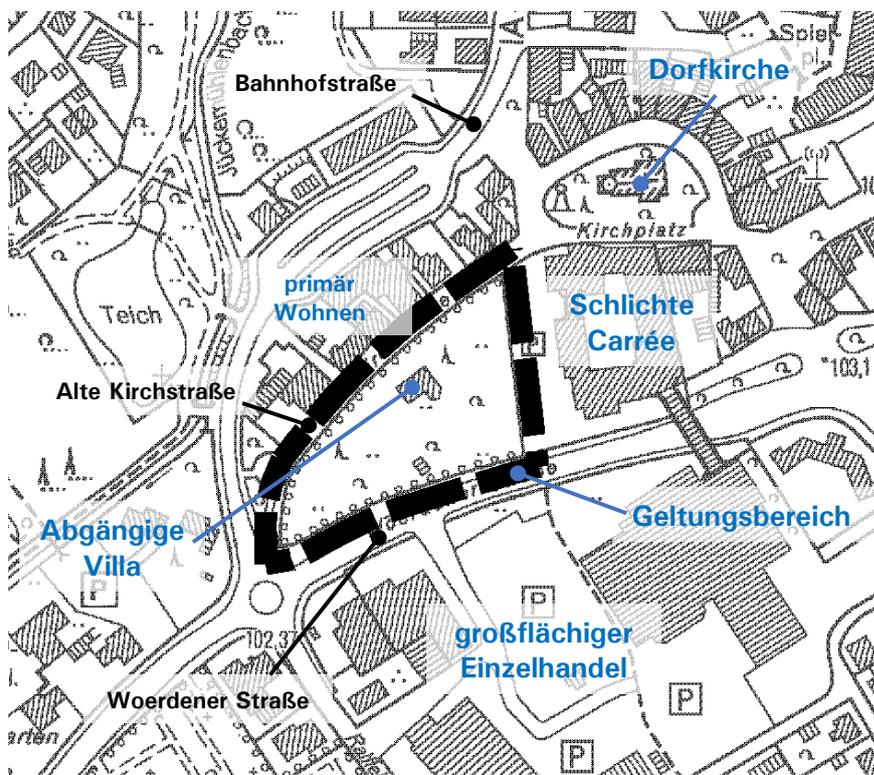


Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet und Bestand – ohne Maßstab

Die ortskernnahe Fläche ist mit ihrem **markanten Baumbestand** aktuell als private Grünfläche festgesetzt. Auf dem Areal befindet sich eine alte **Villa**. Diese steht jedoch leer und ist abgängig. Die zentrale Fläche zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst und große Innenentwicklungspotentiale aus. Aus diesem Grund soll mit der Bebauungsplanänderung eine **Folgenutzung** in Form von **Wohnnutzungen** sowie einer

Hotelnutzung entwickelt werden. Die bauliche Entwicklung soll in Abstimmung mit dem prägenden sowie erhaltenswerten Baumbestand erfolgen. Ziel ist es, diesen bestmöglich zu erhalten. Zur Erreichung dieses Ziels sollen u. a. Tiefgaragen für einen Großteil des Stellplatzbedarfs realisiert werden. Zudem soll die Grünfläche entlang der Alten Kirchstraße für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Der **Bebauungsplan Nr. 14.1** umfasst den gesamten zentralen Bereich des Ortsteils Steinhagen zwischen Bahnhofstraße im Westen, der Straße Am Pulverbach im Nordosten und der Woerdener Straße im Süden sowie die daran angrenzenden Flächen. Er ist im Oktober 1981 in Kraft getreten und wird in dem vorliegenden Änderungsverfahren zum fünften Mal geändert. Das 5. Änderungsgebiet umfasst ausschließlich eine Teilfläche im Südwesten der 1. Änderung des Ursprungsplans. Der unbebaute Teil ist als private Grünfläche sowie der untergeordnete Teil im Bereich der abgängigen Villa als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Alte Kirchstraße sowie untergeordnet über die Anliegerstraße auf der Westseite des Schlichte Carrées.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 14.1 und seiner Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der 5. Änderung

Die **Ortsmitte** der Gemeinde Steinhagen unterliegt seit vielen Jahren deutlichen **baulichen** und **strukturellen Veränderungen**. Besonderes Augenmerk wurde in jüngster Vergangenheit u. a. auf die Verbesserung der Einzelhandelsituation und die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums gerichtet. Diesbezüglich wurden und werden aktuell Maßnahmen im direkten Umfeld des vorliegenden Plangebiets, wie beispielsweise die gestalterische Aufwertung des Kirchplatzes, umgesetzt.

Ergänzend zu diesen Strukturentwicklungen verfolgt die Gemeinde Steinhagen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.1 – 5. Änderung das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren **Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen** sowie ergänzenden Nutzungen die das Zentrum des Ortsteils Steinhagen stärken, gerecht zu werden. Dazu gehören insbesondere **ergänzende Hotelangebote**. Gründe für die auch weiterhin bestehende Wohnbaunachfrage liegen in der örtlichen Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. auch in weiteren Zuzügen. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Randlage zum Oberzentrum Bielefeld zusammen.

Die in der jüngeren Vergangenheit mobilisierten innerörtlichen Flächen wurden inzwischen weitgehend bebaut. Die größeren Wohngebiete, die in der jüngeren Vergangenheit zuletzt entwickelt wurden, sind großteils vollgelaufen. Die Gemeinde kann nur noch wenige Restgrundstücke anbieten, der aktuelle Wohnbaulandbedarf kann nicht mehr vollständig gedeckt werden. Nachgefragt werden in Steinhagen insbesondere Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf sowie vereinzelt Zuzüge von außerhalb v. a. aufgrund des Arbeitsplatzangebots im Kreis Gütersloh. In der Gemeinde ist künftig ein Wohnbaulandbedarf abzudecken, der sowohl Nachverdichtungen und kombinierte Wohnformen im Innenbereich

(Umnutzung, Nachnutzungen), als auch eine maßvolle Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Hausgruppen sowie ergänzend einzelnen Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Nachfragegruppen umfassen wird.

Die vorliegende Bauleitplanung ist damit Teil der **gemeindlichen Doppelstrategie** für die zukünftige Entwicklung. In dieser sollen einerseits möglichst umfassend **Innenentwicklungspotenziale** mobilisiert und andererseits als Ergänzung und Abrundung des Angebots, bedarfsgerecht und stufenweise neue Baugebiete in geeigneter Lage entwickelt werden.

Das **Plangebiet** ist Teil des Ortskerns von Steinhagen. Der historische Kern um die Dorfkirche, das Rathaus oder Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen. Naherholungs- und Freizeitbereiche sowie Bildungseinrichtungen sind in direkter Nähe vorhanden. Die Fläche eignet sich somit aufgrund der sehr zentralen Lage und zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine durchmischte, dichtere Bebauung u. a. mittels **Geschosswohnungsbauten** und einer ergänzenden **Hotelnutzung**. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der im Siedlungszusammenhang vorhandenen Einrichtungen verbessert werden.

Aufgrund der innerörtlichen und sehr zentralen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachnutzung und **Nachverdichtung** der **innerörtlichen Flächenreserven** grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung wird die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert.

Konkreter Handlungsbedarf besteht aufgrund eines aktuellen Antrags zur Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung des aktuell mehrheitlich unbebauten Bereichs.

Ein **Planerfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, da die rechtskräftige 1. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 14.1 Nutzungen im geplanten Sinne nicht zulässt.

Die Planung dient der **Innenentwicklung**. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet worden. Diese diene als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB (siehe Kapitel 4).

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004, ist der Änderungsbereich als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit weiterhin den landesplanerischen Zielvorgaben.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Steinhagen großteils als *Grünfläche* dargestellt. Der untergeordnete Teil im Bereich der abgängigen Villa ist als *gemischte Baufläche* dargestellt. Zudem ist das ganze Plangebiet als *Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG* gekennzeichnet. Für die Ausweisung von *gemischten Bauflächen* im aktuell noch unbebauten Bereich muss die bisherige Darstellung im FNP angepasst werden. Dazu soll die Änderung der Darstellung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen. Die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz wurde mit Schreiben der Bezirksregierung vom 11.10.2017 positiv beschieden.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets besteht seit längerer Zeit ein Wohngebäude. Dieses steht aktuell leer und ist abgängig. Der Großteil des Plangebiets ist jedoch unbebaut. Die Grün- und Freiflächen sowie der markante Baumbestand prägend das Ortsbild. Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs im Nahbereich des historischen Ortskernbereichs. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Im nordwestlichen Umfeld des Plangebiets liegt im Abstand von rund 80 m das **LSG „Bäche des Ostmünsterlandes“** (LSG-3915-0005).
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten sowie maßvollen Planung nicht gesehen.

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets beschränkt sich auf die bestehenden Grün-/Freiflächen. Diese werden entlang der Alten Kirchstraße bestandsorientiert festgesetzt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht sowie falls zweckmäßig naturnah weiterentwickelt.

3.3 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet**.

3.4 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine **Altlasten** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Treten bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/852740) unverzüglich zu verständigen.

Kampfmittel sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet lehmige Sandböden als **Pseudogley**, z.T. Podsol-Pseudogley, aus Geschiebelehm, teilweise mit sandiger Deckschicht an. In der lehmig-sandigen Deckschicht besteht eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, im lehmigen Untergrund ist sie nur noch gering. Meist steht schwache Staunässe bis in den Oberboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden nicht zu.

Es ist davon auszugehen, dass diese Böden im Bereich des abgängigen Wohnhauses sowie im Bereich der bestehenden Erschließungsanlagen anthropogen überprägt worden sind. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch sehr eingeschränkt wahrnehmen. Angesichts der innerörtlichen und sehr zentralen Lage sowie vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachnutzung und **Nachverdichtung der innerörtlichen Flächenreserven** grundsätzlich zu unterstützen. Die Gemeinde erachtet die geplante Nachverdichtung aus diesem Grund als städtebaulich sinnvoll und verträglich. Insbesondere, da diese bestmöglich auf den bestehenden markanten Baumbestand ausgerichtet ist.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Im Bereich des Kirchplatzes sowie der Alten Kirchstraße gibt es **einige Baudenkmäler**, die zwischen 1984 und 1986 in die Denkmalliste der Gemeinde Steinhagen eingetragen worden sind. Die evangelische Dorfkirche sowie im umgebenden Grünbereich liegende Grabsteine und ein Kriegerehrenmal sind ebenso registriert wie das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Firma Schlichte, die Alte Schmiede und das Haus Ordelheide westlich der Kirche. Insbesondere die Kirchplatzbebauung aber auch die Bebauung entlang der Alten Kirchstraße weisen insgesamt als Ensembles einen ortsbildprägenden Charakter auf, es bestehen direkte Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den Baudenkmalern. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Die vorliegende 5. Planänderung verfolgt das Ziel, diese besondere städtebauliche Situation der prägenden Grünstrukturen bestmöglich zu erhalten, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und die langfristige Weiterentwicklung und Attraktivität der zentralen Ortskernlage zu gewährleisten.

4. Rahmenplanung

Aufbauend auf den Grundlagen und Zielsetzungen ist für die konkrete Planung zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet worden. Diese diene als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB. Vorbereitend wurde ein **Grünordnungsplan**⁴ erarbeitet, der insbesondere klärt, welche Bäume prägend und erhaltenswert sind und welche bestehenden Bäume aus städtebaulichen sowie landschaftsplanerischen Überlegungen entfallen können oder gar müssen. Gründe für letzteres sind u. a. Sicherheitsüberlegungen durch beispielsweise problematischen Wuchs. Andererseits wird das Ziel verfolgt die ortsbildprägenden und erhaltenswerten Bäume bestmöglich zu inszenieren sowie das Plangebiet stärker zu öffnen. Aus diesem Grund sollen zu dicht gewachsene Gehölzstrukturen zu Gunsten der markanten sowie erhaltenswerten Bäume reduziert und bestehende Einfriedungen/Heckenstrukturen entfernt oder entlang der Woedener Straße in der Höhe beschnitten werden. Der vorliegende Grünordnungsplan stellt eine Weiterentwicklung des im August 2015 erstellten Gutachtens zur Beurteilung des Baumbestands⁵ dar.



Abb. 2: Grünordnungsplan, März 2017 – ohne Maßstab



Die **künftige Bebauung** soll in der Umgebung vorhandene bauliche Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudehöhe aufnimmt. Die Bebauungsstruktur soll sich jedoch dezidiert an der örtlichen „grünen“ Prägung orientieren. Die geplanten Baukörper sollen bestmöglich in den erhaltenswerten markanten Baumbestand integriert werden. Ziel sind zwei neue

⁴ Grünordnungsplan, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, März 2017

⁵ Beurteilung Baumbestand „Alte Kirchstraße“, Anette-Schlichte-Steinhäger Stiftung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 26.08.2015

Baukörper innerhalb eines grün geprägten Bereichs. Der östliche Baukörper soll dabei eine **Hotelnutzung** sowie **Wohnnutzungen** im oberen Bereich erhalten. Der westliche Baukörper soll als reines Wohngebäude entwickelt werden. Die bestehenden **Grün- und Freiflächen** entlang der Alten Kirchstraße sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Zur Erreichung dieses Ziels soll u. a. auch ein Großteils des ruhenden Verkehrs in zwei **Tiefgargen** untergebracht werden.



Abb. 3: Städtebauliche Rahmenplanung, März 2017 (siehe Anlage A.1) – ohne Maßstab



Entwicklungsziele

Nutzung, Bebauung, Erschließung, Ziele:

- Allgemeines Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Abgestimmt auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext (insbesondere prägender und erhaltenswerter Baumbestand) und die Grundstücksgrößen geplante Wohn-/Hotelbebauung:
 - Gebäude Ost:
 - 3 – 3½-geschossige Bauweise
 - Nutzung EG, 1. OG und 2. OG: Hotel
 - Nutzung Staffelgeschoss/Dach: Wohnen
 - Zufahrt Kfz-Verkehr über bestehende Stellplatzanlage entlang östlicher Plangebietsgrenze in Kombination mit ergänzender Stellplatzanlage
 - Tiefgarage, Zufahrt über bestehende Stellplatzanlage entlang östlicher Plangebietsgrenze
 - Anlieferung Hotel und Erschließung für Notfahrzeuge, usw. über Alte Kirchstraße
 - Gebäude West:
 - 2½-geschossige Bauweise
 - Nutzung: Wohnen (ca. 10 Wohneinheiten)
 - Zufahrt Kfz-Verkehr über die Alte Kirchstraße in Kombination mit ergänzender Stellplatzanlage
 - Tiefgarage, Zufahrt über Alte Kirchstraße
- Geplante Fußwege (öffentlich zugänglich) entlang der Alten Kirchstraße sowie über die bestehende Stellplatzanlage entlang der östlichen Plangebietsgrenze

Freiflächen und Grünstrukturen, Ziele:

- Bestehende Bäume:
 - Erhalt und Entwicklung prägender und erhaltenswerter Bäume
 - Teilweise Entnahme aus Sicherheitsgründen und/oder zu Gunsten zu erhaltender Bäume
- Geplante Bäume: Neupflanzung mittelkroniger Laubbäume (z.B. Hainbuche/Feldahorn) zur Stärkung der Straßensituation entlang der Woedener Straße
- Grünflächen:
 - Sicherung und Entwicklung der Grün-/ Freiflächen entlang der Alten Kirchstraße, die den öffentlich zugänglichen Wegebeziehungen und Zugangssituationen zugeordnet sind
 - Sicherung und Entwicklung der Grün-/ Freiflächen auf den Südseiten der geplanten Baukörper, die den Gebäudenutzungen zugewiesenen sind

- Bestehende Hainbuchenhecke: Erhalt und Entwicklung, geplante Höhe ca. 1,50 m
- Geplante flächige Strauchpflanzung zur optimalen gestalterischen Einbindung der auf der Ostseite des östlichen Baukörpers geplanten oberirdischen Stellplatzanlage

Immissionsschutz:

- Zur planerischen Konfliktbewältigung des Verkehrslärms gemäß Lärmgutachten (Akus GmbH, Bielefeld, März 2017, siehe Anlage A.2) Lärmpegelbereiche (passiver Lärmschutz) entlang der Woedener Straße festsetzen

Im Rahmen der Projektentwicklung hat der Vorhabenträger die Erschließung des östlichen Gebäudes überprüft. Daraufhin hat sich herausgestellt, dass aus verkehrstechnischen Aspekten die stirnseitige Zufahrt zur Tiefgarage an der Ostseite des Gebäudes nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde eine neue Tiefgaragenzufahrt an der westlichen Stirnseite des geplanten Baukörpers für praktikabler erachtet und die Rahmenplanung dahingehend angepasst. Der Bauausschuss und der Rat haben in ihren Sitzungen am 14.09.2017 sowie 29.09.2017 die diesbezüglichen Änderungen beschlossen.



Abb. 4: Städtebauliche Rahmenplanung, August 2017 (siehe Anlage A.1) – ohne Maßstab

▲ Nord

5. Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.1 – 5. Änderung werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen, der aktualisierten Rahmenplanung (August 2017) und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den übergeordneten Planungszielen (u. a. maßvolle bauliche Nachverdichtung) zur Sicherung und Entwicklung der geplanten Gebäudenutzungen (inkl. den zugeordneten Grün-/ Freiflächen) soll ein **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt werden. Die genannten Wohn- und Hotelnutzungen sind in diesem ortskernnahen Bereich richtig untergebracht und entsprechen dem örtlichen Bedarf. Die Bebauung im direkten Umfeld ist durch eine Nutzungsmischung aus teilweise Wohnen aber mehrheitlich Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Sie weist somit einen typisch gemischten Charakter auf. Das Gebiet ist sehr gut für den Individualverkehr erschlossen. Die Ausweisung als MI wird der Zentralität der Flächen gerecht. Die Festsetzung kann einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Nutzungsmischung und der Stadt/Gemeinde der kurzen Wege leisten.

Die Nutzungen gemäß § 6(2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO werden ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie möglichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten nicht den o. g. Planungszielen an dem Standort entsprechen. Ergänzend sind zudem gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO auch die Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO unzulässig. Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO ebenfalls unzulässig.

Unter den Begriff **Vergnügungsstätten** fallen i. W. fünf Gruppen: Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swingerclubs⁶. In der Lage im Übergang zu den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung bzw. verhangene oder zugeklebte Schaufenster können sie zudem eine Unterbrechung oder teilweise Dominanz der Schaufensterfronten in einem Straßenzug und damit einen deutlichen Gesichts- und Imageverlust bewirken. Ein mögliches Ausbleiben von Kundschaft kann zu einer Schwächung anderer Betriebe innerhalb der zentralen Lage führen, Angebotsvielfalt und –qualität können (weiter) beeinträchtigt werden (sog. „Trading-Down-Effekt“). Wesentliches städtebauliches Ziel der Gemeinde für die Planänderung ist jedoch insgesamt, die positiven Effekte für

⁶ Fickert, Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Stuttgart.

die Stadtentwicklung, die sich durch die Entwicklung der Nachverdichtungsfläche ergeben, bereits vorab bauleitplanerisch zu unterstützen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet würde eine Konterkarierung dieser Ziele bedeuten.

Spielhallen und sonstige **Vergnügungsstätten** können an anderen Standorten im Gemeindegebiet eingerichtet werden. Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele und des unter Umständen eintretenden Ansiedlungs- und Umnutzungsdrucks durch Vergnügungsstätten wird der Ausschluss in dem städtebaulich sensiblen Bereich in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht für gerechtfertigt angesehen.

Herkömmliche **Restaurants** fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätte. Ihre Ansiedlung im Plangebiet in Kombination mit dem geplanten Hotel ist ausdrücklich möglich. Restaurants zählen nach aktueller Rechtslage erst dann zu Vergnügungsstätten mit entsprechenden städtebaulichen Wirkungen, wenn dort regelmäßig Musikdarbietungen mit überörtlichem Einzugsbereich angeboten werden. Bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe - soweit ersichtlich - nach der Kommentarliteratur im Regelfall aufgrund ihrer Beeinträchtigung des in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohnens grundsätzlich unzulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 11. Auflage, hier § 6, Rn. 2.1). Zur Klarstellung wird jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen.

In den Mischgebietsflächen sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** gemäß § 6(2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Mischgebietsflächen sind größere Beherbergungsbetriebe gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 BauGB, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, nicht zu erwarten.

Bezüglich der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** werden im Plangebiet aufgrund der Planungsziele, der zentralen und sehr gut erschlossenen Fläche sowie des aktuellen Wohnflächenbedarfs in der Gemeinde Steinhagen ausdrücklich keine Beschränkungen aufgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die Festsetzungen des betroffenen Ursprungsplans werden geprüft und im Hinblick auf das Maß der Nutzung etc. begründet überplant. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,6 als auch **Geschossflächenzahl GFZ** mit 1,2 für das MI orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Insbesondere direkt östlich des Plangebiets besteht bereits eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden. Die Festsetzungen des

Ursprungsplans werden somit bezüglich der Geschossflächenzahl GFZ im Sinne der angestrebten Nachverdichtung weiterentwickelt und auf die Obergrenze des § 17 BauNVO beschränkt.

- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den beiden überbaubaren Grundstücksflächen des MI wird als zwingendes Maß festgesetzt und orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld des Plangebiets. Für die östliche überbaubare Grundstücksfläche wird im Gegenüber zum Schlichte-Carrée eine zwingende dreigeschossige Bebauung vorgegeben. Für die westliche überbaubare Grundstücksfläche wird aufgrund der direkt nördlich angrenzenden kleinteiligeren Bebauung eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Es ist jeweils eine Nutzung im Rahmen eines Staffelgeschosses möglich und gerade auch im Hinblick auf Nachverdichtungsmöglichkeiten sinnvoll.
- Das städtebauliche Ziel einer Erreichung als auch Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung der o. g. **zwingend einzuhaltenden Geschossigkeit** in Kombination mit einer **maximal zulässigen Gebäudehöhe** in den beiden überbaubaren Grundstücksflächen des Änderungsbereichs. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung der Gebäudehöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die beiden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
- Auf der Basis von eingemessenen Geländehöhen werden die Festsetzungen zur **maximalen Gebäudehöhe über NHN** („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) getroffen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich im zentralen und südlichen Bereich i. W. zwischen rund 101,00 m (Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen) und im Mittel ca. 102,00 m (entlang der Woerdener Straße) ü. NHN. Die Gesamthöhe der Gebäude wird i. W. bedarfsgerecht und umgebungsangepasst auf 112,0 m ü. NHN für das westliche und auf 117,0 m ü. NHN für das östliche Baufenster beschränkt. Dies entspricht in der Örtlichkeit somit einer maximalen Höhe von ca. 12,0 m im Bereich des westlichen und ca. 17,0 m im Bereich des östlichen Baufensters. Die Umsetzung der gemäß Plan-konzept vorgesehenen 2½- bis 3½-geschossigen Bebauung mit Einzelhäusern (und Staffelgeschoss) wird so inklusive einer projektbezogenen Sockelhöhe gewährleistet. Die Höhen tragen insbesondere der geplanten Hotelnutzung Rechnung, die im Vergleich zu klassischen Wohnnutzungen größere Geschosshöhen aufweist. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhen in Meter über NHN z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
- **Baugrenzen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest. Sie regeln die Ausrichtung sowie die Lage der Gebäude zum Straßenraum, der Nachbarschaft sowie insbesondere innerhalb der Grünfläche und des prägenden und erhaltenswerten Baumbestands. Die Vorgaben orientieren sich an der geplanten Bebauung. Wohn- und Gartenflächen werden überwiegend in (süd-)westliche Richtung ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

- **Garagen und Carports** sind innerhalb des MI außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen unzulässig (§ 12 BauNVO). Die Regelung sichert das Freibleiben der prägenden Freiräume und stärkt das städtebauliche Ziel, die beiden Hauptbaukörper innerhalb der grün geprägten Fläche zu inszenieren.
- Als **Bauweise** wird für das Mischgebiet (MI) die offene Bauweise vorgegeben und dahingehend konkretisiert, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch soll eine punktuelle Verdichtung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen konzentriert werden. Gleichzeitig sichert die Festsetzung eine aufeinander abgestimmte Bauweise/Bautypenentwicklung innerhalb der grün geprägten Fläche im Ortskernbereich von Steinhagen.
- Der Bebauungsplan setzt für den Fall das geneigte Dächer realisiert werden im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Vorgaben berücksichtigen eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bzw. Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. Sie sichern hier jeweils eine einheitliche aufeinander abgestimmte Ausrichtung der Baukörper untereinander sowie zum Straßenzug.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungskernbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig eingengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld nördlich der Woerdener Straße ist das Satteldach sowie vereinzelt Walm- oder Zeltdächer. Südlich der Woerdener Straße prägt das Flachdach das Ortsbild. In Anlehnung an diese Dachformen werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters im Mischgebiet Flachdächer und flach geneigte Walmdächer in einer Bandbreite von 10° bis 20° vorgegeben.
- Die zulässigen **Dachneigungen** erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Gebäudehöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Realisierung eines Staffelgeschosses mit Flachdach oder eines flach geneigten Walmdach.
- **Dachaufbauten** auf flach geneigten Dächern wie im MI vorgegeben lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit dem Ausschluss für Dachaufbauten und -ein-

schnitten soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der flach geneigten Dächer verhindert werden.

- Durch die 5. Änderungsplanung wird ein Gebiet in der zentralen Ortslage von Steinhagen südwestlich des Kirchplatzes überplant. Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen** mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen der Planungsziele erfüllen zu können.

Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

Bei geneigte Dachflächen (Walmdächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Sinne der vorliegenden Angebotsplanung wird auf Vorgaben bezüglich Materialität und Farbe in den örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich verzichtet. Ausgeschlossen werden jedoch ortsuntypische Materialien für Außenwandflächen der Hauptgebäude. Dies betrifft konkret bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden. Diese Materialien würden das Ortsbild verunklären und werden dementsprechend ausgeschlossen.

c) Aus gestalterisch-architektonischen aber insbesondere aus städtebaulichen Gründen ist die **gestalterische Einheit der beiden Einzelhäuser** von großer Bedeutung. Aus Sicht der Gemeinde ist für die beiden Einzelhäuser bezüglich

Außenflächenmaterial, Farbe und Dachgestaltung ein einheitliches und aufeinander abgestimmtes Architekturkonzept zu erarbeiten. Gestalterische Fehlleistungen mit nicht zueinander passenden Farben, Fassadenmaterialien und Dachgestaltungen an den beiden städtebaulich eng verbundenen sowie aufeinander abgestimmten Baukörpern widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

d) Einfriedungen sowie Standplätze für Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben innerhalb und an der Grenze zum Umfeld sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Alte Kirchstraße und der Straße auf der Westseite des Schlichte-Carrées. Entlang der Woedener Straße (L 778) und teilweise entlang der Bahnhofstraße respektive der Alten Kirchstraße bestehen zudem Fuß- und Radwegeverbindungen. Die **Binnenerschließung** des westlichen Gebäudes erfolgt über die Alte Kirchstraße. Das östliche Gebäude wird an einer Stelle über die bestehende Stellplatzanlage entlang der östlichen Plangebietsgrenze erschlossen. Die Zufahrtsbereiche sollen für die geplante Wohn-/Hotelnutzung genutzt und dementsprechend angepasst werden. Ergänzend soll als „**Versorgungs-, Not- und Lieferzufahrt**“ insbesondere für die Hotelnutzung eine Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr von der Alten Kirchstraße planungsrechtlich in Form eines Geh- und Fahrrechts gesichert werden. Ergänzend kann diese Verbindung durch Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsträger genutzt werden. Die Zufahrtsmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr werden durch den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten planungsrechtlich ergänzt und damit konkretisiert. Die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr ist entlang der Alten Kirchstraße sowie von der vorgenannten Stellplatzanlage durch das Plangebiet sichergestellt.

Angesichts der geplanten maßvollen Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten geht die Gemeinde davon aus, dass das bestehende Straßennetz im Umfeld des Plangebiets das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen insgesamt ohne Probleme aufnehmen kann. Eine besondere Problematik aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird nicht gesehen.

Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken in Verbindung mit den konkret noch zu entwickelnden Nutzungen auf der nachgelagerten Bauordnungsebene nachzuweisen und werden nicht separat ausgewiesen. Geplant sind gemäß Rahmenplanung separate Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplatzanlagen für die einzelnen Baufelder.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle Am Markt im Bereich der

Woerdener Straße (L 778) grenzt direkt an das Plangebiet. Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) liegt nordöstlich des Plangebiets in rund 400 m Entfernung. Von hier aus können z. B. Bielefeld, Halle (Westf.) oder Versmold direkt erreicht werden. Die zentrale Lage des Plangebiets im Ortskern sowie die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Knotens stellen eine hervorragende Erschließungsqualität dar.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig durch ein schalltechnisches Gutachten⁷ (siehe Anlage A.2) geprüft worden.

a) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Landwirtschaftliche Nutzungen bestehen im sowie im Umfeld des Plangebiets nicht. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

b) Gewerbelärm Zusatz- und Vorbelastung

Innerhalb des Plangebiets sind gewerbliche Hotelnutzungen geplant. Südlich des Änderungsgebiets befindet sich großflächiger Einzelhandel. Östlich angrenzend befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. An der Stelle haben sich im festgesetzten Kerngebiet (1. Änderungsplanung des Ursprungsplans) mehrheitlich Dienstleistungsnutzungen angesiedelt. Im Gutachten wurde überprüft ob die vom geplanten Hotelbetrieb ausgehenden Geräusch-Immissionen verträglich mit dem Umfeld sind. Überprüft wurde dabei primär die Verträglichkeit bezüglich der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet. Gleichzeitig wurde gutachterlich untersucht, ob die im Geltungsbereich geplanten Wohnnutzungen Schallschutzansprüche gegenüber dem südlich angrenzenden großflächigen Einzelhandel auslösen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die diesbezüglich relevanten Pegel berechnet. Auf Basis der Schall-Leistungspegel wurden bezüglich der Verträglichkeit der geplanten Hotelnutzung Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden. Damit sind die Geräusch-Immissionen durch den Hotelbetrieb nicht relevant im Sinne der TA Lärm. An den Wohnebenen des Hotel-Gebäudes werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Bezüglich der Schallausbreitungsberechnungen des südlich angrenzenden großflächigen Einzelhandels kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht an den geplanten Neubauten im Änderungsbereich eingehalten werden. Dies gilt ergänzend auch für die Süd- und Westfassade des Schlichte-Carrées.

Zusammenfassend wird im Gutachten festgehalten, dass die geplanten Gebäude des Änderungsbereichs angesichts der ermittelten Lärmpegel keinen Lärmkonflikt mit dem Einzelhandelszentrum auslösen. Zudem ist ersichtlich, dass die vom geplanten Hotelbetrieb zu erwartenden Geräusch-Immissionen irrelevant sind. Im Ergebnis wird der Hotelbetrieb zusammen mit dem Betrieb des Einzelhandelszentrums am sogenannten Schlichte-Carrée keinen Lärm-Konflikt auslösen.

⁷ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Alte Kirchstraße – Schlichte“ der Gemeinde Steinhagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 23.03.2017

Im Gutachten wird ergänzend angemerkt, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen über Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen getroffen werden können. Der Gutachter schlägt vor diesem Hintergrund vor, dass nach Vorliegen der Objektplanung für diese Aggregate schalltechnische Anforderungen derart zu definieren, dass die Nachtruhe ringsum gesichert wird. Diese Anforderung wird eingehalten, wenn die Immissionspegel aller Aggregate zusammen den Richtwert nachts in Höhe von 45 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt.

c) Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Die der amtlichen Zählung 2010 entnommenen Verkehrsbelastungszahlen betragen gemäß der Ausführungen im Rahmen der schallgutachterlichen Untersuchung je nach Straßenabschnitt etwa 5.000 (Queller Straße) bis 14.900 (Brockhagener Straße und Woerdener Straße) Kfz/24 h. Dabei beträgt der Anteil des Schwerlastverkehrs tags 2,4 – 3,3 % und nachts 3,0 – 5,3 %.

Gutachterlich wird die Verkehrsmenge pauschal um 25 % erhöht, damit die Ergebnisse der Untersuchung auch mittelfristig Bestand haben können.

Im Rahmen der Untersuchung wurde zunächst die Ermittlung der tatsächlichen, vor Ort zu erwartenden Lärmbelastung dargelegt. Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen im Rahmen der Untersuchung geprüft und aufgezeigt.

Das Gutachten belegt die erwartete hohe Belastung der an die Woerdener Straße grenzenden Bereiche durch Verkehrslärm. Im Ergebnis werden **Belastungswerte** von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts in den am stärksten belasteten Geschossen der geplanten Nutzungen im Plangebiet erwartet.

d) Straßenverkehr - Bewertung der Lärmbelastung und ggf. erforderliche Maßnahmen

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts z. T. überschritten.

In Teilen des Plangebiets, d. h. ab einer Entfernung von etwa 45 Metern von der Woerdener Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten. Die Belastung ist in ihrer räumlichen Ausdehnung nachts etwas stärker als tags: Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) in der heutigen Situation erst ab einer Entfernung von etwa 60 Metern eingehalten.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen.

Angesichts der über den Orientierungswerten für MI liegenden Lärmpegel im Änderungsgebiet ist zunächst festzuhalten, dass das Gebiet nicht ohne Weiteres für

MI-Nutzungen als geeignet scheint, da ansonsten das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot verletzt würde. Das Trennungsgebot kann jedoch aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden. Es ist jedoch vom Grundsatz her nicht unüberwindbar, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind.

e) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Er verursacht jedoch den Lärmkonflikt durch die Planung neuer MI-Nutzungen und den damit verbundenen überbaubaren Grundstücksflächen und führt damit auch zu einer Verschärfung. Um in dieser vorbelasteten Situation im Falle der geplanten Neubauten jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation und der gemeindlichen Planungsziele sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle realistisch gesehen kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der zentralen Woerdener Straße ist darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Barrierewirkung der Woerdener Straße soll nicht durch derartige Maßnahmen verstärkt werden. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Ortskerns von Steinhagen dem Ziel der Aufwertung des Bereichs insgesamt.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des Schallgutachtens werden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Der Bebauungsplan erfasst ein weitgehend unbebautes und ungenutztes Gebiet. Das bestehende Einzelgebäude wird zudem überplant. Für das Plangebiet werden somit erstmals Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im unmittelbaren Nahbereich der Woerdener Straße die 1. – 3. Obergeschosse der geplanten Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen sind. Der Lärmgutachter ermittelt daher die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche für die **verschiedenen Geschosse**, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Plangebiet werden die **Lärmpegelbereiche** im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ und –Ausdehnung in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen.

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche III – V** zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive

Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein solcher baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** verzichtet.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend beispielhafte innovative technische Maßnahmen der Lärmsanierung wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u.a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i.d.R. tagsüber genutzten Wohnräume wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Gemeinde Steinhagen entscheidet sich in vorliegendem Fall vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohn- und Hotelnutzungen selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Aufgrund städtebaulich erwünschten Süd- sowie Westausrichtung der Gebäude und der damit verbundenen Orientierung zum Straßenraum wirken die Gebäude kaum schallabschirmend. Entsprechend führen die Gebäude so nur wenig zu einer Reduzierung der Lärmbelastung und wirken daher kaum lärm mindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Großteils liegt die Belastung unter 64 dB(A) tags und damit innerhalb der Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) für Mischgebiete. Am stärksten betroffen ist die südöstliche Ecksituation des geplanten östlichen Gebäudekörpers. In diesem Bereich liegt die Belastung

geringfügig über 65 dB(A) und damit über den genannten Grenzwerten. An der Stelle sind gemäß aktuellem Kenntnisstand mehrheitlich Hotelnutzungen geplant.

Auf der konkreten Projektebene gilt es aus diesem Grund eine bestmögliche Anordnung und Ausgestaltung der künftigen Außenwohnbereiche sicherzustellen um eine störungsfreie Kommunikation sicherzustellen. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können z. B. Terrassen o. ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen etc., die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans grundsätzlich realisiert werden können. Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele und der noch offenen konkreten Projektentwicklung wird diese Herangehensweise in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht für gerechtfertigt angesehen. Zur Klarstellung wird ein Hinweis bezüglich der Vorbelastung im Bebauungsplan ergänzt.

f) Gesamtbewertung Verkehrslärm

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll ein wichtiges Innenentwicklungspotenzial mobilisiert werden. Die Fläche eignet sich aufgrund der sehr zentralen Lage und zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine durchmischte, dichtere Bebauung u. a. mittels Geschosswohnungsbauten und einer ergänzenden Hotelnutzung. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Woedener Straße ein teilweise hohes Niveau.

Gerade in innerstädtischen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion sowie die Schaffung ergänzender gewerblicher Nutzungen in der Ortsmitte von Steinhagen. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne der gemeindlichen Planungsziele. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie dargelegt gemäß den Planungszielen vor.

g) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht den üblichen Verhältnissen im innerörtlichen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

- Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55(2) **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
- Zum Schutz vor **extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernbereichs und ist nur untergeordnet bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch die großzügigen **gartenähnlichen Grün- und Freiflächenbereiche** aus. Im gesamten Plangebiet stocken zudem einige markante Einzelbäume. Die **erhaltenswerten** und **prägenden Bäume** wurden eingemessen und in Abstimmung mit der baulichen Entwicklung planungsrechtlich gesichert (§ 9(1) Nr. 25b BauGB). Andererseits sollen einzelne Bäume aus Sicherheitsgründen und/oder zu Gunsten einer besseren Inszenierung der prägenden sowie erhaltenswerten Bäumen entnommen werden. Die allgemeine Sicherung der Gehölze über die Baumschutzsatzung⁸ der Gemeinde Steinhagen bleibt hiervon insgesamt unbenommen. Entlang der Alten Kirchstraße wird ein **parkartiger Grünzug**, der über das geplante Fußwegesystem öffentlich zugänglich ist, entwickelt und planungsrechtlich als private Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage mit Wegeführungen) gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB gesichert. Zur Sicherstellung der

⁸ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Steinhagen vom 08.11.2012

Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wird über die gesamte private Grünfläche ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Sinne der geplanten Öffnung sollen insbesondere entlang der Alten Kirchstraße die bestehenden **Zaunanlagen** entfallen. Die **bestehende Hainbuchenhecke** entlang der Woerdener Straße wird zum Erhalt festgesetzt. Eine Reduktion der Heckenhöhe ist zur Verbesserung der visuellen Beziehung zwischen der Woerdener Straße und dem Plangebiet jedoch ausdrücklich zulässig. Ergänzend sollen an der Stelle **neue Baumpflanzungen** den Straßenraum entlang der Woerdener Straße stärken und akzentuieren. Diesbezüglich wird ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a festgesetzt. Die neue geplante Stellplatzanlage auf der Ostseite des östlichen Gebäudes soll aus gestalterischen Gründen mittels **Strauchpflanzungen** optimal in den räumlichen Kontext eingebunden werden.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Im nordwestlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich das **LSG „Bäche des Ostmünsterlandes“** (LSG-3915-0005) in ca. 80 m Entfernung. Aufgrund der Distanz sowie der bestandsorientierten sowie maßvollen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen durch die Wohnbau-/Hotelentwicklung auf das LSG-Gebiet zu erwarten.

6. Umweltsrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. U. a. bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich und sonstigen Innenentwicklungsmaßnahmen nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt, bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Nach summarischer Prüfung werden diese Anforderungen im vorliegenden Plangebiet erfüllt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Gemeinde Steinhagen bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren untergeordnet bebaut. Die Böden können an diesen Stellen ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die großen Freiflächen im Plangebiet werden seit längerer Zeit als Gartenflächen bewirtschaftet. Diese Böden weisen großteils keine besondere ökologische Wertigkeit auf. Die vorliegende Planung dient der maßvollen Nachverdichtung und Sicherung sowie Entwicklung der bestehenden Freiflächen. Die Nachverdichtung entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs und dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß BauGB. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Die Gemeinde hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁹** zugrunde gelegt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage¹⁰** (MTB 3916, Quadrant 3) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude* und *Fettwiesen/-weiden* 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 25 Vogelarten (davon 15 Arten streng geschützt

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

¹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

und 6 Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende 12 Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Wachtel, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und der Kiebitz. Für den Rotmilan, Rebhuhn und Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden. Für die Amphibienart, der Kleine Wasserfrosch, wird ein günstiger Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biototypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 2,3 ha untergeordnet bebaute Fläche. Größere Freiflächen werden entlang der Alten Kirchstraße sowie entlang der Woedener Straße bestandsorientiert gesichert und weiterentwickelt. Der prägende und erhaltenswerte Baumbestand wird zudem planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld und angrenzender Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Gemeinde liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als durchschnittlich zu bewerten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern im Plangebiet oder in Randlage **Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden** sollten, sind die Vorgaben des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff

bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein untergeordneter Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Größere bestehende Freiflächen entlang der Alten Kirchstraße und entlang der Woerdener Straße sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde hält die bestandsorientierte Grün- und Freiflächenentwicklung sowie die maßvolle bauliche Entwicklung insgesamt grundsätzlich für geboten und räumt der Planung als Maßnahme der Innenentwicklung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Gemäß § 13a(2) Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a(3) S.3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In diesem Zusammenhang sind gemäß § 13a BauGB sowie unter Beachtung der Grundsätze des § 34 BauGB in diesem Planungsfall eine weitere Abarbeitung der planerischen Eingriffsregelung und ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen gemäß der städtebaulichen Rahmenplanung zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Stadtklimas. Ziel der Planung ist jedoch eine grundsätzlich bestandsorientierte Grün- und Freiflächenentwicklung sowie die maßvolle bauliche Entwicklung als Wohn- und Hotelgebiet im Siedlungszusammenhang. Eine besondere Bedeutung der Fläche liegt für das Lokalklima in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Die zu sichernden Freiflächen insbesondere entlang der Alten Kirchstraße und entlang der Woerdener Straße übernehmen zudem eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Gemeinde in der Abwägung für die bestandsorientierte Grün- und Freiflächenentwicklung sowie maßvolle bauliche Entwicklung.

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Grün- und Freiflächenplanung und der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung, Berechnungsgrundlage Entwurf	Fläche in ha*
Mischgebiet (MI)	0,54
Private Grünfläche	0,14
B-Plan, Gesamtfläche ca.	0,68

* Ermittelt auf Basis des Bebauungsplanentwurfs 1:500, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 im Bereich Alte Kirchstraße – Schlichte Park ist nach empfehlender Beschlussfassung durch den Bauausschuss durch den Gemeinderat am 16.12.2015 (VL-292-2014/2020) gefasst worden.

Die Planungen wurden am 26.04.2016 im Bauausschuss erstmalig vorgestellt.

In den Sitzungen des Bauausschusses und des Rats im April/Mai 2017 (VL-632-2014/2020) wurde die überarbeitete städtebauliche Rahmenplanung vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Ergänzend wurde beschlossen, auf Basis der Rahmenplanung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde vom 19.06.2017 bis 19.07.2017 durchgeführt.

In den Sitzungen des Bauausschusses und des Rats im September 2017 (VL-721-2014/2020) wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten sowie eine Änderung der Rahmenplanung in Bezug auf die verkehrliche Erschließung des östlichen Baufelds beschlossen.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 22.01.2018 bis zum 22.02.2018 einschließlich durchgeführt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange etc. wurden parallel gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Fachbehörden haben dem Planvorhaben zugestimmt, es wurden nur wenige Hinweise vorgetragen.

Im Rahmen der Projektentwicklung hat der Vorhabenträger parallel zur Offenlage das Vorprojekt des westlichen Wohnhauses weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang wurden die konkrete Lage und die Balkonanlagen des Wohnhauses auf Projektebene abgestimmt. Aufgrund der Weiterentwicklung ragen die geplanten Balkonanlagen über die gemäß Entwurf festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinaus. Gemäß § 23(3) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen wie zum Beispiel Balkone in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Das Überschreiten der Baugrenzen im Sinne der Projektentwicklung des Vorhabenträgers ist demnach grundsätzlich zulässig. Angesichts des nicht abschließend definierten Maßes einer möglichen Überschreitung, ist die Gemeinde in dieser Situation bestrebt, bereits auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen. Aus diesem Grund wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses das Baufeld dem aktuellen Projektstand des Wohnhauses angepasst und dementsprechend geringfügig und klarstellend nach Süden erweitert.

Aus Sicht der Gemeinde hat die geringfügige und klarstellende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Die städtebauliche Grundkonzeption wird dadurch nicht verändert. Ein zentrales Element der städtebaulichen Grundidee war und ist, dass die geplanten Gebäude von der Woedener Straße abgerückt werden. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände zur Straße werden damit deutlich überschritten. Die geringfügige Ausweitung des Baufeldes in Richtung Woedener Straße ändert daran nichts. In diesem Sinne und angesichts der Lage zur öffentlichen Straße sind aus Sicht der Gemeinde auch nachbarschaftliche Belange nicht negativ betroffen. Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Zu den bisher erörterten Fragestellungen sind im Rahmen des Verfahrensschritts gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB keine Aspekte mehr hinzugetreten, die die Zwischenergebnisse und das Plankonzept in Frage gestellt haben.

Im Ergebnis können die dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde liegenden Planungsziele für die sinnvolle Entwicklung des Mischgebiets innerhalb des Siedlungszusammenhangs umgesetzt werden. Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat somit in seiner Sitzung am 06.06.2018 abschließend über die Anregungen und über die Gesamtabwägung beraten und den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen (VL-868-2014/2020 und Sitzungsprotokolle).

a) Planentscheidung

Vor dem Hintergrund der aktuellen strukturellen Situation im Ortskern Steinhagen, des aktuellen Wohnflächenbedarfs, der Innenentwicklungsziele des Gesetzgebers und eines konkreten Antrags zu Nachnutzungsideen der privaten Grünfläche an der Alten Kirchstraße werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung Grün- und Freiflächen bestandsorientiert und maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn- und Hotelnutzungen planungsrechtlich gesichert. Damit sollen die Attraktivität und Nutzungsvielfalt des Zentrums langfristig gesichert und das Ortsbild erhalten sowie gestärkt werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Steinhagen, im Juni 2018