



GEMEINDE STEINHAGEN

Bebauungsplan Nr. 33 „Hilterweg 100“

Begründung

Mai 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 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**

Teil II: Anlagen

- A.1 Abflussverbesserung und Umgestaltung Pulverbach, Nachweis der schadlosen Wirkung des Planungsvorhabens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplans Nr. 33 „Hilterweg 100“ der Gemeinde Steinhagen, Heuschneider Landschaftsarchitekten PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück, 06.07.2017
- A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 33 „Hilterweg 100“ der Gemeinde Steinhagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.05.2019
- A.3 König-Vermögens-Verwaltungs GmbH, Gemeinde Steinhagen Bebauungsplan Nr. 33 „Hilterweg“, Ersatzaufforstung, Kortemeier Brokmann, Herford, Januar 2020
- A.4 Neugebauer Immobilien und Grundstücksentwicklung, Gütersloh, Gemeinde Steinhagen Bebauungsplan Nr. 33 „Hilterweg 100“, Röver – Beratende Ingenieure VBI, Entwässerungskonzept, Januar 2020
- A.5 Gemeinde Steinhagen, Bebauungsplan Nr. 33 „Hilterweg 100“, Stellungnahme Verlegung Pulverbach, 04.12.2019

1. Einführung

Das Plangebiet am südwestlichen Rand des Ortsteils Steinhagen präsentiert sich aktuell kaum einsehbar und ist nur sehr untergeordnet baulich entwickelt. Obwohl der Bereich nicht direkt an die Ortsmitte der Gemeinde Steinhagen angrenzt, ist dieser fußläufig entlang des Pulverbachs gut erreichbar. Gleichzeitig befinden sich direkt angrenzend die weitläufigen Freiraum- und Landschaftsbereiche der Ostwestfälischen Bucht.

Der Ortsteil der Gemeinde Steinhagen unterliegt seit vielen Jahren deutlichen **baulichen** und **strukturellen Veränderungen**. Besonderes Augenmerk wurde in jüngster Vergangenheit u. a. auf die Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt gerichtet.

Die Gemeinde Steinhagen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren **Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen** gerecht zu werden. 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 wie im vorliegenden Fall einerseits möglichst umfassend **Innenentwicklungspotenziale** mobilisiert und andererseits als Ergänzung und Abrundung des Angebots, bedarfsgerecht und stufenweise neue Baugebiete in geeigneter Lage entwickelt werden.

Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage und des Umfeldes für eine **Wohnbauentwicklung**. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der im Siedlungszusammenhang vorhandenen Einrichtungen verbessert werden.

Aufgrund der Lage direkt angrenzend an bestehende Siedlungsbereiche, der Nähe zum Ortskern und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind insbesondere Maßnahmen zur Nachnutzung und **Weiterentwicklung** der **bestehenden Gebäudestruktur** grundsätzlich zu unterstützen.

Ein **Planerfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Landesbetriebes Wald und Holz NRW klargestellt, dass es sich im Bereich des Hilterwegs nicht um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sondern um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes handelt. Der dementsprechende Eingriff in die Waldfläche wird ausgeglichen (s. Kapitel 6.4). Aufgrund dessen wird das vorliegende Verfahren neu nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB – aufgestellt. Mit einer **Gesamtgröße von etwa 2,35 ha** und einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 respektive teilweise 0,3 sind die Anforderungen des § 13b BauGB erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet worden. Darauf aufbauend wurde der Vorentwurf ausgearbeitet. Diese diente als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB (s. Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 im Bereich des Hilterwegs umfasst ein heute nur untergeordnet bebautes Wohngebiet am südwestlichen Rand des Ortsteils Steinhagen. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 2,35 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Wohnbauten,
- im Nordosten durch die Straße Hilterweg,
- im Osten durch die Brockhagener Straße sowie
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Beim Plangebiet handelt es sich um die "**Keimzelle**" der **Familie König** und der **Brennerei König**. Das Plangebiet umfasst eine knapp 2,35 ha große teilweise bebaute Fläche. Gebäude bestehen aktuell noch im Nahbereich des bestehenden Erschließungsstichs. Die einzelnen Hochbauobjekte wurden zu unterschiedlichen Zeiten errichtet.

Das Plangebiet lässt sich grob in **vier Teilbereiche** gliedern: Die Flächen im Norden (**Teilbereich Hilterweg**) direkt angrenzend an den Hilterweg ist großteils unbebaut. In diesem Bereich bestehen im Vergleich zu früheren Zeiten nur noch wenige Nebengebäude. Diese Gebäude wurden früher gewerblich genutzt. U. a. wurden an der Stelle Holzfässer in der betriebseigenen Tischlerei der Brennerei König hergestellt. Aktuell stocken in diesem Bereich mehrheitlich Gehölzstrukturen unterschiedlichster Art. Gemäß Landesbetrieb Wald und Holz NRW handelt es sich in diesem Bereich um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes. Der dementsprechende Eingriff in die Waldfläche wird seitens des Landesbetriebs grundsätzlich nicht in Frage gestellt, ist jedoch auszugleichen (s. Kapitel 6.4). Außerhalb des Plangebiets, jedoch direkt an der Plangebietsgrenze am Hilterweg befindet sich der Pulverbach. Ein Gewässer, welches jedoch aktuell primär als straßenbegleitender Graben in Erscheinung tritt und teilweise nur sehr wenig Wasser führt. Dadurch dass der Pulverbach von Nordosten kommend fasst rechtwinklig auf das Plangebiet trifft, bildet sich an der Stelle bei groß anfallenden Regenmengen ein Rückstau bis auf den Hilterweg.

Der zentrale Plangebietsteil (**Teilbereich Mitte**) ist aktuell durch drei Hauptgebäude, einige Nebenanlagen und ortsbildprägenden Eichen geprägt. Die drei Gebäude formen mittels ihrer Stellung und der Fassaden eine gemeinsame Hofsituation. Dabei entwickelt diesbezüglich das südliche Gebäude am meisten Kraft. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit einer Fachwerkfassade zur Hofsituation. Das Bauwerk weist durch seine Stellung in Kombination mit den anderen Gebäuden sowie einige äußere Gestaltelemente bauliche Qualitätsaspekte auf. Das Hauptgebäude weist eine 1 ½-geschossige Bauweise auf, besitzt ein sehr großes Satteldach mit einzelnen Gauben und ist auf seiner Südseite eng mit dem direkt angrenzenden privaten Park verflochten. Das nördliche Gebäude, direkt an der bestehenden Zufahrt gelegen, wird aktuell zu Wohnzwecken genutzt. Es ist baulich jedoch in einem schlechten Zustand und soll durch einen geplanten Neubau in diesem Bereich ersetzt werden. Problematisch ist bezüglich dieses bestehenden Wohnhauses insbesondere die direkte Nähe zu zwei prägenden Eichen im Zufahrtsbereich. Das Haus weist wie das Hauptgebäude ebenfalls eine 1 ½-geschossige Bauweise mit steilem Satteldach auf. Auf der Westseite der Hofsituation besteht ein älteres Wirtschaftsgebäude. Dieses zeichnet sich durch ein außenliegendes Treppenhaus aus, das sich als kleiner Turm inszeniert und in visuellem Bezug zur bestehenden Zufahrtssituation steht. Zudem findet sich auf der Stirnseite zur Hofsituation der voraussichtlich zweitälteste Tor-/Portalbogen der Gemeinde Steinhagen. Das Gebäude mit dem Turm wurde bisher ausschließlich gewerblich genutzt.

Beim westlichen Plangebietsteil (**Teilbereich Park**) handelt es sich um die große private Parkanlage des Hauptgebäudes. Mächtige und prägende Bäume, dazwischenliegende Freiflächen, eine Teichanlage sowie Wegebeziehungen formen ein Kleinod. Dieses überzeugt durch seine Struktur und Substanz, ist in weiten Teilen jedoch sanierungsbedürftig. Der Teich ist mit einem direkten Zu- und Abfluss mit dem Pulverbach verbunden. Zudem besteht im nördlichen Bereich ein Absandbecken.

Der südliche Plangebietsteil (**Teilbereich Siedlungsrand**) ist aktuell unbebaut. In diesem Bereich bestehen aktuell Grünlandflächen durchmischt mit Hochstammobstbäumen sowie eine Tannen-/Weihnachtsbaumzucht. Der Bereich wird über einen bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser führt von der zentralen Hofsituation über den südlichen Plangebietsteil zu den südlich angrenzenden, primär landwirtschaftlich genutzten, Freiflächen.

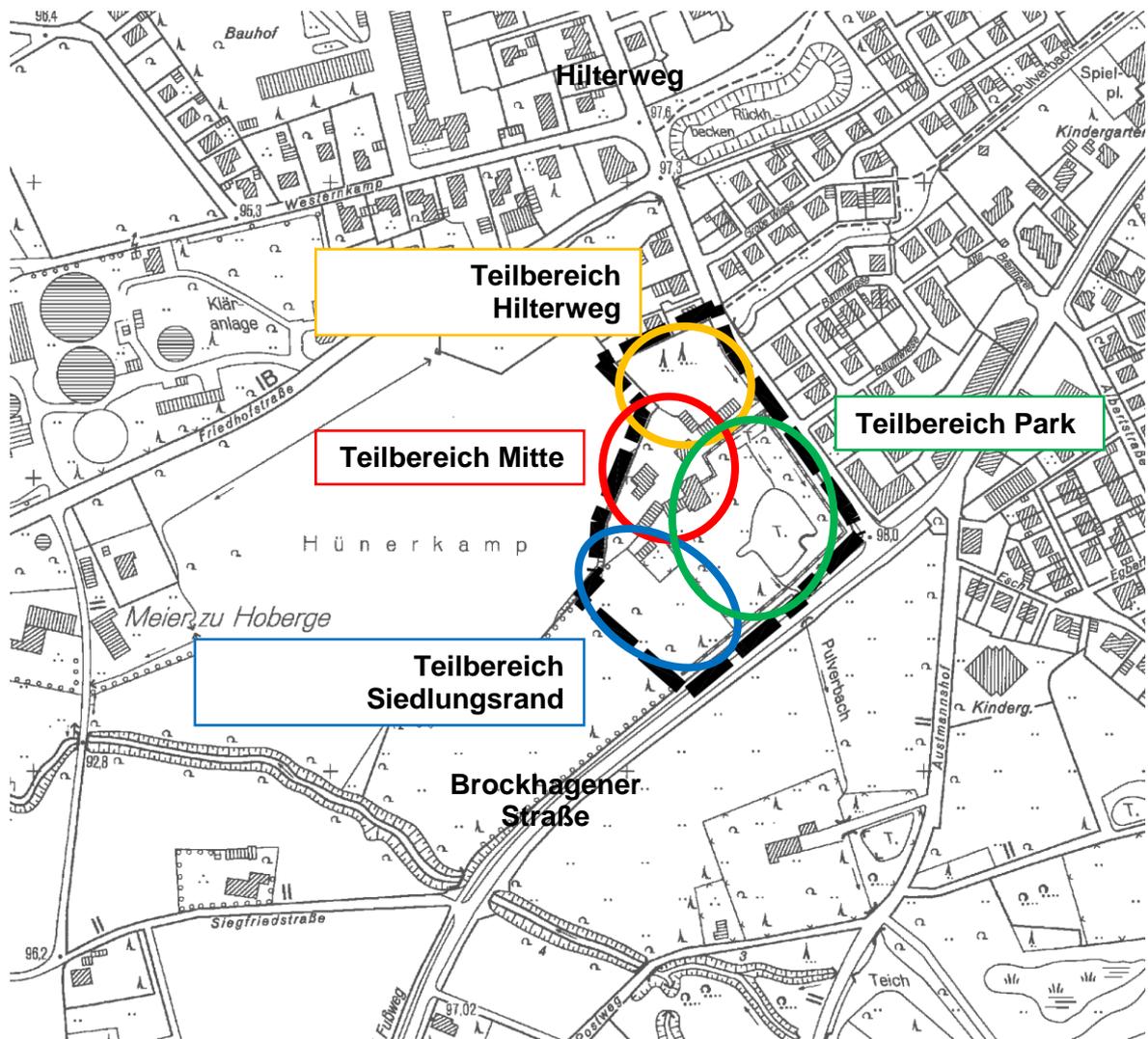


Abb. 1: Übersicht Plangebiet und Teilbereiche

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen erfolgt über eine Sticherschließung vom Hilterweg. Über die Brockhäger Straße (L 778) ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr angebunden. Aufgrund der bestehenden Belastung durch Verkehr besteht für das Plangebiet eine gewisse Belastung durch **Lärm und andere Emissionen des Straßenverkehrs**.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorwiegend prägende **Dachform** ist das Satteldach. Untergeordnet sind im Umfeld insbesondere auch Walmdächer oder teilweise Flachdächer zu finden. Die **Wohnbauquartiere** auf der Nordostseite des Hilterwegs sind dabei erst in jüngster Zeit entstanden respektive befinden sich in der Endbauphase. Die Steildächer innerhalb des Plangebiets zeichnen sich alle durch eine rote Ziegeleindeckung aus. Im Umfeld bestehen primär schwarze und anthrazitfarbene Dächer aber auch rote bis braune Dacheindeckungen.

Im direkten **Umfeld** des Plangebiets befinden sich nördlich des Hilterwegs ein Regenrückhaltebecken und ein Grünzug, der in Richtung Ortskern führt und als (öffentliche) parkähnliche Anlage genutzt wird. Die Dorfkirche und der Kirchplatz liegen ca. 700 m vom Plangebiet entfernt. Südlich und westlich grenzen großräumigen Freiraum- und Landschaftsbereiche an das Plangebiet. Diese beinhalten große Naherholungspotentiale für das Gebiet und die künftigen Nutzungen.

Östlich, direkt angrenzend an das Plangebiet, befindet sich eine Senioreneinrichtung. Südöstlich in ca. 130 m Entfernung befindet sich die evangelische Kindertageseinrichtung Kapernaum. Nordwestlich in ca. 300 m Entfernung besteht zudem eine Kläranlage. Gewerbliche Nutzungen bestehen insbesondere entlang der Brockhagener Straße in Richtung Ortskern sowie untergeordnet nördlich des Plangebiets im Bereich der Friedhofstraße und des Hilterwegs.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand.

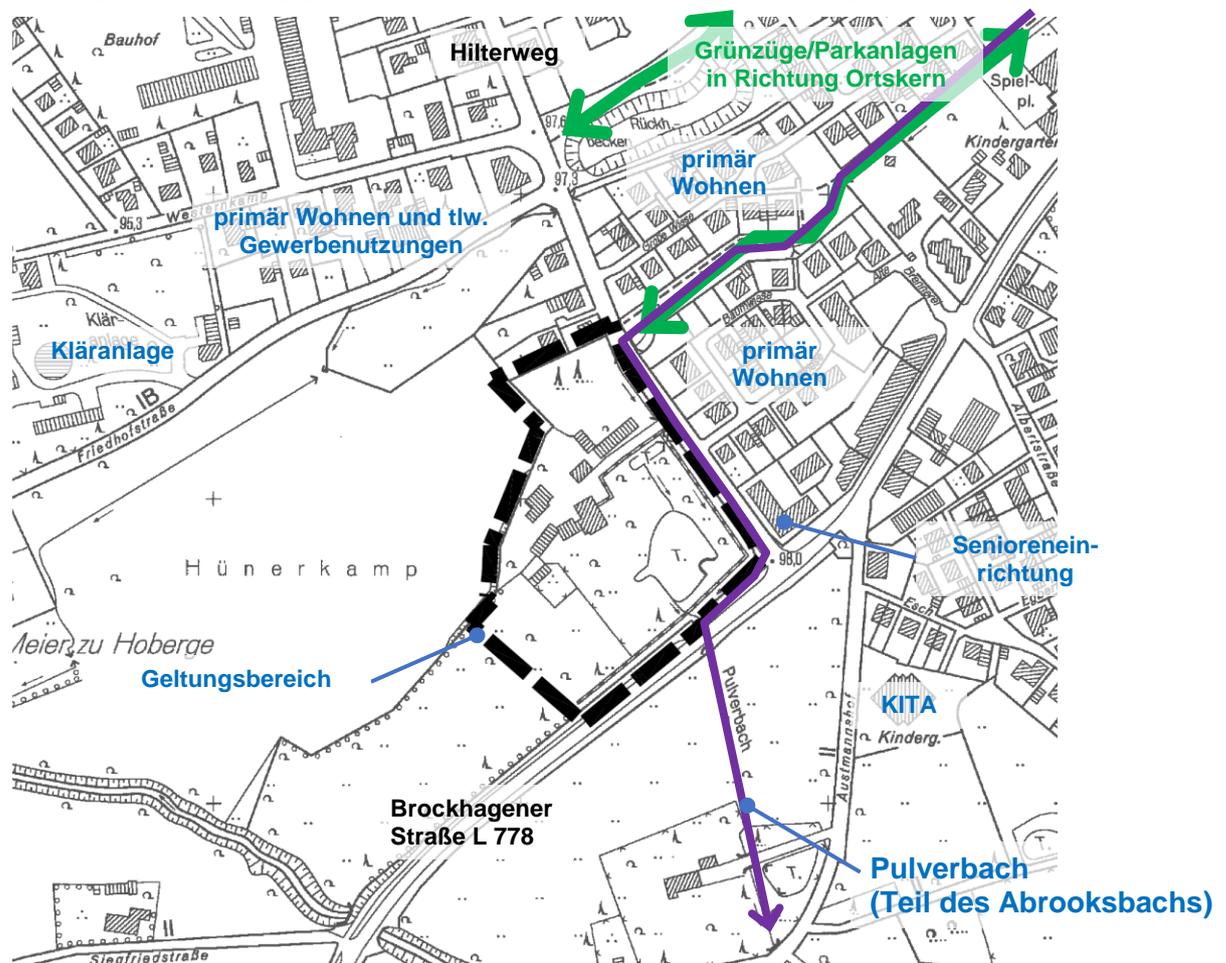


Abb. 2: Bestandskarte (Stand November 2017)

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des großflächigen Siedlungsbereichs des Ortsteils Steinhagen. Das Plangebiet liegt innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* an der Schnittstelle zu westlich angrenzenden Bereichen zum *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung*. Der überörtlich bedeutsame Verkehrsweg Brockhagener Straße (L 778) ist ebenfalls im Regionalplan aufgenommen worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans berührt aus Sicht der Gemeinde keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 31.03.2020 positiv beschieden.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Das Plangebiet liegt gemäß wirksamen FNP innerhalb einer dargestellten *gemischten Baufläche*

und im Übergangsbereich zu den *Flächen für die Landwirtschaft* auf der Westseite des Plangebiets. Im Bereich der letztgenannten ist zudem ein *Landschaftsschutzgebiet* nachrichtlich dargestellt. Im Bereich des Pulverbachs ist ergänzend ein *Überschwemmungsgebiet* gekennzeichnet (Stand 2014). Dieses überlagert teilweise das vorliegende Plangebiet. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO sowie privater Grünflächen (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) entlang des Siedlungsrandes im Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB entsprochen.

3.3 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.

Die überplanten Flächen sind seit vielen Jahren teilweise bebaut und aktuell zu Wohnzwecken genutzt. Der Teilbereich Hilterweg ist gemäß Landesbetrieb Wald und Holz NRW Wald im Sinne des Landesforstgesetzes. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Gemäß Kreis Gütersloh¹ liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Halle-Steinhagen** (Entwicklungsziele: 1.1.6 LSG). Diesbezüglich wird u. a. als Entwicklungsziel formuliert, dass die künftigen Ortsränder durch vorgelagerte Eingrünung u. a. durch Anlage von Obstwiesen mit regionaltypischen Sorten in die Landschaft einzubinden sind.
- Gemäß Biotopkataster NRW² finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Westlich, direkt angrenzend an das Plangebiet, liegt das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) Halle-Steinhagen (OBJECTID 4135) und südlich das LSG Bäche des Ostmünsterlandes (OBJECTID 4136). Ca. 500 m westlich liegt das **Naturschutzgebiet** (NSG) NSG Foddenbach-Landbach (OBJECTID 5404). Diese Flächen werden zudem im Biotopkataster der schutzwürdigen Biotope geführt.
- Die **Allee an der Brockhagener Straße** (L 778) (Objektkennung: AL-GT-0120) wird ergänzend im Alleenkataster des Landes geführt³.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird grundsätzlich allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten Planung sowie maßvollen Innenentwicklung nicht gesehen. Bezüglich des direkt an das Plangebiet angrenzenden **Landschaftsschutzgebiets** (LSG) Halle-Steinhagen (OBJECTID 4135) wird u. a. als Ziel formuliert, dass die künftigen Ortsränder durch vorgelagerte Eingrünung (u. a. durch Anlage von Obstwiesen mit regionaltypischen Sorten) in die Landschaft einzubinden sind. Die vorliegende Planung greift diese Zielsetzung auf und legt an der Schnittstelle zwischen LSG und dem geplantem WA6 eine private Grünfläche mit der

¹ www.kreis-guetersloh.de

² Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

³ www.uvo.nrw.de

Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung fest. Ergänzend werden die bestehenden prägenden Hochstamm(obst)bäume zum Erhalt festgesetzt.

Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die grundsätzlich bestandsorientierte Planung sowie maßvolle Nachverdichtung nicht erwartet. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist wegen der vorhandenen Wohnnutzung und der Lage im Siedlungszusammenhang nicht gegeben. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Erholungs- und Freiraumbereichen, u. a. westlich angrenzenden LSG, verfügen die Wohnbauflächen über eine hohe Lagegunst.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets findet sich eine Teichanlage mit vorgelagertem Absandbecken. Die Anlage ist mit dem Pulverbach (Klassifizierung gemäß Gemeinde Steinhagen: Gewässer 2. Ordnung), der außerhalb des Plangebiets entlang des Hilterwegs sowie der Brockhagener Straße fließt, verbunden. In den Stationierungskarten wird der Pulverbach als Teil des Abrooksbachs geführt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs liegen die geplanten Wohnbauflächen im Teilbereich Hilterweg teilweise im **festgesetzten Überschwemmungsgebiet** des Pulverbachs. Im Bebauungsplan ist dieses gemäß § 9(6) BauGB nachrichtlich dargestellt. Bei der Inanspruchnahme eines Überschwemmungsgebiets muss gewährleistet sein, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation entstehen. Bezüglich des konkreten Umgangs mit dem Überschwemmungsgebiet in Abstimmung mit der beabsichtigten Planung wird auf Kapitel 5. verwiesen.

Das **Grundwasser**⁴ steht im Bereich des Gley, z. T. Podsol-Gley (G8) i. W. 4 – 8 dm unter Flur und im Bereich Podsol-Gley, z. T. Gley (pG8) i.W. 6 – 8 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung sowie maßvollen Innenentwicklung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁵ liegt der östliche Teil des Plangebiets entlang des Hilterwegs im Bereich von Gley, z. T. Podsol-Gley (G8). Diese Sandböden befinden sich verbreitet in der Senne-Niederung in ebener Lage. Bei einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit und einer geringen nutzbaren Wasserkapazität ist der Boden bei Entwässerung jederzeit bearbeitbar. Das Grundwasser steht i.d.R. zwischen 4 – 8 dm unter Flur. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

Der restliche Teil ist überwiegend durch Podsol-Gley und z.T. Gley (pG8) geprägt. Dieser Sandboden ist nach Entwässerung ackerfähig. Er weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁶ treffen auf diese Böden nicht zu.

⁴ Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

⁵ Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

Der Boden im Plangebiet ist durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen sowie teilweise intensiv genutzter Freiflächen (u. a. Weihnachtsbaumkultur) im Plangebiet sowie im Umfeld bereits heute teilweise überformt. Er kann seine natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Naturdenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt.

Gemäß Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (19.01.2018) wird im Bereich des Plangebiets das **Bodendenkmal „Kornbrennerei Steinhäger“** DKZ 3919,0313 vermutet. Aus diesem Grund sind Abrissarbeiten und Bodeneingriffe nur unter Einbezug und Begleitung der LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie durchzuführen. Es wird empfohlen, diesbezüglich Abstimmungsarbeiten unter den Beteiligten frühzeitig vorzunehmen. Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf der Plankarte wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

Auf Grund eines Ortstermins am 11.04.2018 zur Inaugenscheinnahme des Gebäudebestands und der Parkanlage wurde im Anschluss hieran durch gutachterliche Stellungnahme des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL), Abteilung Denkmalpflege/Inventarisierung, das Bestehen der Denkmaleigenschaft für das Wohnhaus (Hauptgebäude), das Nebengebäude mit Turm und des Gartens festgestellt. Zur weiteren Abstimmung fand am 30.01.2019 ein nochmaliges Treffen vor Ort zwischen Vertretern des LWL, der Gemeinde, der Eigentümer und des beauftragten Planungsbüros statt mit dem Ergebnis, dass der Denkmalwert der vorgenannten Gebäude einschließlich Park bestätigt wurde. Ergänzend wurde hierzu festgestellt, dass auch ein Teil der bestehenden Mauer östlich des Hauptgebäudes Denkmalwert aufweist.

Gemäß Stellungnahme des LWL vom 16.03.2020 im Rahmen der Offenlage gemäß § 4(2) BauGB wurde der **Denkmalumfang** letztendlich wie folgt definiert:

Objekt: Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Park, Hilterweg 100 in Steinhagen

Das Denkmal umfasst:

- a) Wohnhaus
- b) Nebengebäude mit Treppenturm
- c) Garten mit Vegetationsbestand und Wegesystem einschließlich Brücken, Absetzbecken (d), Bachlauf (e), Teich (f), Sitzplatz (g) sowie Mauer im Bereich Vorplatz (h)



Abb. 3: Denkmalumfang (LWL, Schreiben vom 16.03.2020, ohne Mst., genordet)

Bei der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung und dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um formal voneinander getrennt Verfahren. Die offizielle Unterschutzstellung des Denkmalumfangs wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 11.05.2020 abgeschlossen. Die gesamten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Denkmalumfang stehen unter dem Vorbehalt der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein frühzeitiger Einbezug des LWL wird bei allen Maßnahmen empfohlen. Im Bebauungsplan wird der Denkmalumfang gemäß § 9(6) BauGB nachrichtlich dargestellt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine ergänzenden Festsetzungen notwendig.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortskerns Steinhagen. Die Dorfkirche und sowie zentrale Einrichtungen sind ca. 700 m entfernt. Die Nachbarschaften sind im Umfeld über Jahrzehnte gewachsen. An der Grenze zu den westlich angrenzenden Frei- und Naturräumen stellt der Bereich eine kleine aber sehr attraktive ortskernnahe sowie aktuell unternutzte Fläche mit Wohnnutzungen dar. Gründe für die Attraktivität sind vor allem die Lagegunst sowie die Historie und die daraus entstandene städtebauliche Struktur mit den vorhandenen Qualitäten. Der Gebäudebestand und dessen Anordnung sowie insbesondere die private Parkanlage und der prägende Baumbestand wirken identitätsstiftend und stehen exemplarisch für die angesprochenen Qualitäten. Zudem trägt auch der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte und zentralen Ortslagen als Wohn- und Arbeitsstandort) zur Attraktivität der Fläche bei.

Angesichts der Qualitäten und Entwicklungspotentiale haben sich die Eigentümer die Frage nach der bestmöglichen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets in Abstimmung mit der Gemeinde Steinhagen gestellt. Diese soll im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens erörtert und geklärt werden. Im Vordergrund steht dabei die Frage wie die bestehenden Qualitäten mit neuen Entwicklungsideen im Bereich Wohnen in Einklang gebracht werden können, so dass das „Alte“ insgesamt gestärkt und aktiviert sowie das „Neue“ harmonisch und hochwertig in den Kontext eingefügt werden kann.

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu aktivieren und weiterzuentwickeln, zu ordnen sowie maßvoll zu verdichten. Die **übergeordneten Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 33, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Es soll eine vielfältige, qualitätsvolle Wohnbauentwicklung unter Einbezug der räumlich prägenden Elemente/Räume vorbereiten werden.
- Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotentiale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären resp. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren.
- Die wertvollen Freiräume innerhalb des Plangebiets wie z. B. die private Parkanlage sollen planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig ergänzend neue qualitative Freiräume geschaffen werden.
- Der ortsbildprägende/erhaltenswerte Baumbestand soll grundsätzlich planungsrechtlich gesichert werden.
- Im Plangebiet soll eine funktionale und effiziente Erschließung entwickelt werden.
- Das Planverfahren soll den Gestaltungsrahmen für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung definieren.
- Die problematische Entwässerungssituation (Überschwemmungsgebiet) des Pulverbachs soll in Abstimmen mit den diesbezüglich relevanten Flächen außerhalb des Plangebiets funktional und gestalterisch geklärt werden.
- Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für kurz- bis mittelfristige Veränderungen schaffen.
- Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Ergänzende Ziele für den Teilbereich Hilterweg:

- Die Flächen sollen behutsam als Allgemeines Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern und/oder kleinen Reiheneinheiten entwickelt werden.
- Als Variante soll im laufenden Verfahren geprüft werden, ob in diesem Bereich eine Kindertagesstätte (KITA) realisiert werden kann und soll.
- Die geplanten Gebäude sowie deren Freiraum- und Nebenanlagen sollen gestalterisch eng aufeinander abgestimmt und damit als neues Ensemble entwickelt werden.

Ergänzende Ziele für den Teilbereich Mitte:

- Die Flächen sollen behutsam als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.
- Die hochwertige städtebauliche Struktur soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden. Mögliche Neubauten sollen sich behutsam in Kubatur, Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Die prägende Hofsituation mit den dominanten Stirnfassaden des Haupt- und Wirtschaftsgebäudes soll gestärkt und durch einen Neubau auf der Nordseite (Abriss des bestehenden kleinen Wohnhauses) ergänzt werden.
- Grundsätzlich sollen untergeordnete Nachverdichtungsmöglichkeiten beidseits des Hauptgebäudes geprüft werden.

Ergänzende Ziele für den Teilbereich Park:

- Die Freiflächen und die Grundstruktur des Parks soll grundsätzlich erhalten, aktiviert und wieder in Stand gesetzt werden.
- Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Anlage soll für die neuen Wohngebäude und deren Bewohner/innen geprüft und falls notwendig planungsrechtlich gesichert werden.

Ergänzende Ziele für den Teilbereich Siedlungsrand:

- Die Flächen sollen behutsam als kleinteiliges Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entwickelt werden.
- Die geplanten Gebäude sowie deren Freiraum- und Nebenanlagen sollen gestalterisch eng aufeinander abgestimmt und damit als neues Ensemble entwickelt werden. Ziel ist dabei eine progressive Architektur die sich von den anderen Bauten innerhalb des Plangebiets absetzt.
- Im Übergang zum westlich angrenzenden Frei- und Landschaftsraum soll ein grün geprägter Ortsrand entwickelt und die bestehenden Hochstamm(obst)bäume planungsrechtlich gesichert werden.

Rahmenplanung

Auf Basis der genannten Zielsetzungen ist in einem ersten Schritt eine Rahmenplanung mit teilweise unterschiedlichen Varianten für die einzelnen Teilbereiche erarbeitet worden. Diese werden in der Folge für die einzelnen Bereiche zusammengefasst.

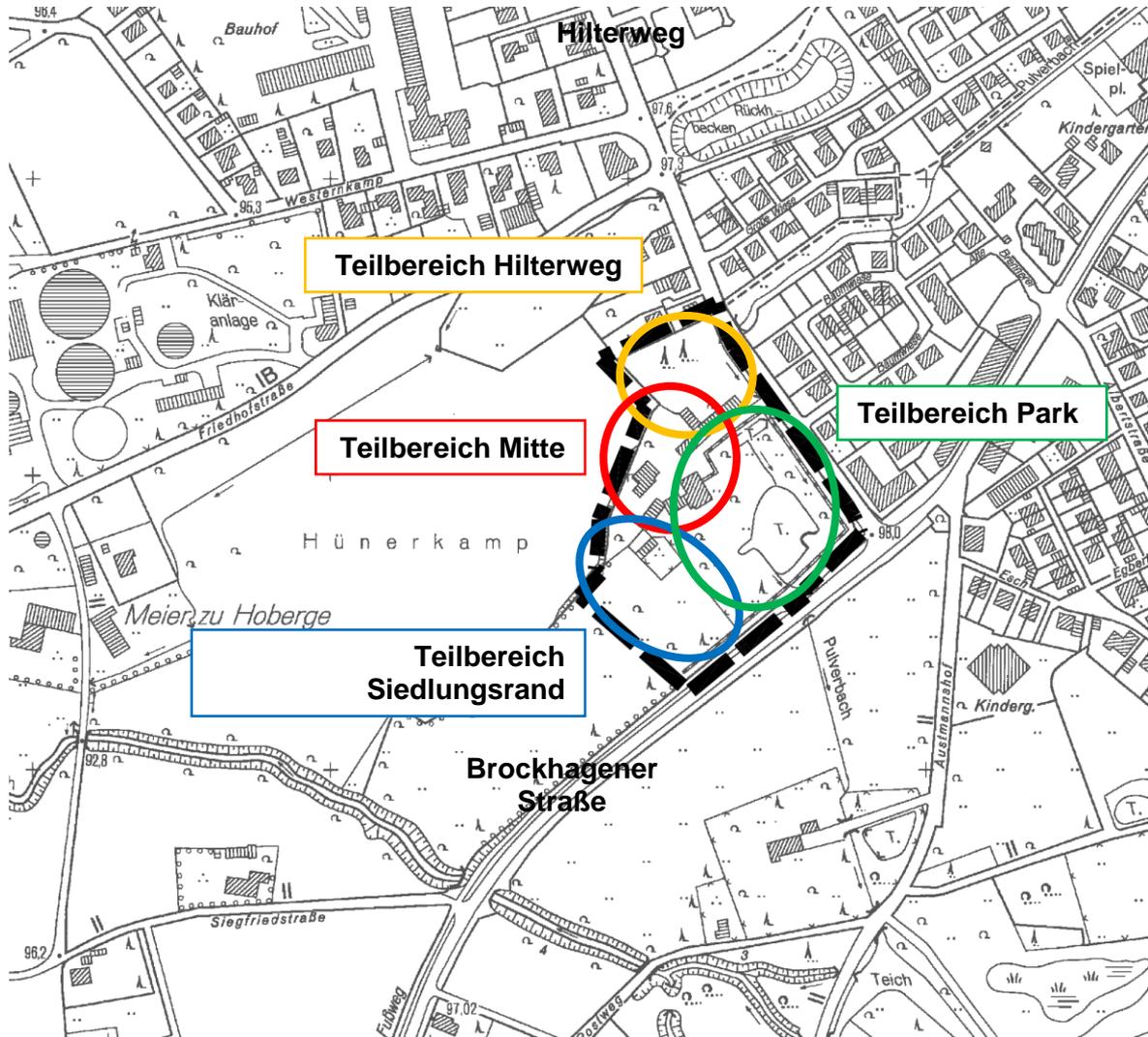


Abb. 4: Übersicht Plangebiet und Teilbereiche



Abb. 5: Rahmenplanung – Übersicht Teilbereiche (Stand Juni 2017), ohne Maßstab



Teilbereich Hilterweg:

- WA gemäß § 4 BauNVO
- Gebäude:
 - Mehrfamilienhaus (ca. 4 – 6 Wo) oder Reihenhausergruppen
 - 2 ½-geschossige Bauweise (III VG)
 - Satteldach
 - Abmessung: Breite ca. 12 – 13 m / Länge ca. 18 m

- Erschließung:
 - Stichweg
 - Stellplätze oberirdisch – Gliederung mit Hecken

Teilbereich Hilterweg, Variante Kindertagesstätte (KITA):

- Flächenbedarf: ca. 2.000 – 2.500 m² > Planung ca. 2.400 m²
- Erschließung:
 - Hauptzuwegung und Stichweg
 - Stellplatzbedarf ca. 20 Stk.

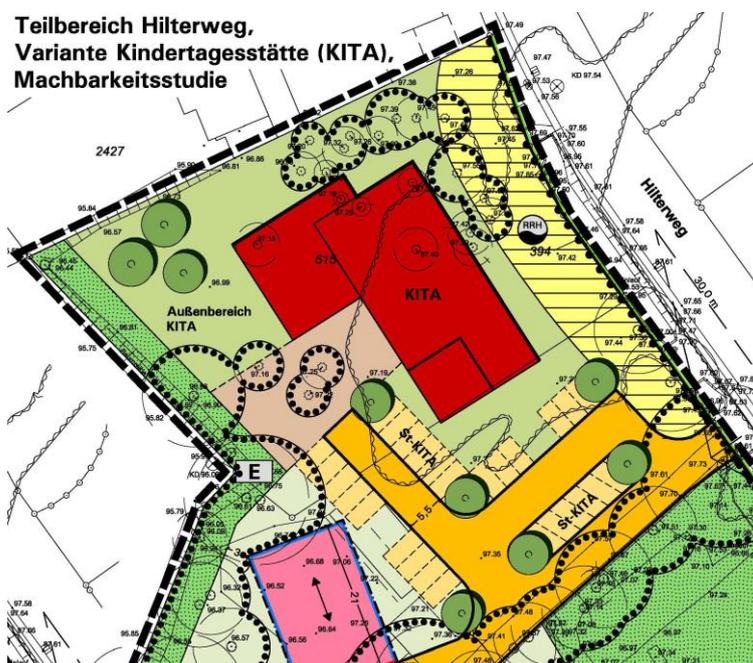


Abb. 6: Machbarkeitsstudie – Teilbereiche Hilterweg, Variante KITA (Stand Dezember 2017), ohne Maßstab ▲ Nord

Die Gemeinde Steinhagen prüft in Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh laufend den aktuellen und künftigen Platzbedarf in Kindertagesstätten. Angesichts des voraussichtlichen Mehrbedarfs ist die Gemeinde Steinhagen grundsätzlich bestrebt, Standorte für künftige KITA-Einrichtungen mit den jeweils Beteiligten abzustimmen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Steinhagen im Rahmen der vorliegenden Vorentwurfserarbeitung eine überschlägige Machbarkeitsstudie für eine KITA-Einrichtung im Teilbereich Hilterweg des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Gemäß Flächenverfügbarkeitsüberprüfung im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist eine KITA an dieser Stelle grundsätzlich denkbar. Die Studie macht jedoch gleichzeitig deutlich, dass das Implementieren der baulichen Großform eine Herausforderung darstellt. Nicht zuletzt im Vergleich zur alternativ angedachten Wohnbauentwicklung wird deutlich, dass die notwendige Erschließungsfläche größer ausfallen würde und nur schwierig in den qualitativ hochwertigen Kontext integriert werden könnte. Aus städtebaulicher Sicht würden der Charme der kleinteiligen Erschließungs- und Baustruktur verloren gehen und damit der Eingangsbereich ins Quartier nachhaltig überformt und geschwächt. Ergänzend würde eine KITA-Nutzung insbesondere zu den Bring- und Abholzeiten der Kinder eine verkehrliche Mehrbelastung darstellen. In Kenntnis dieser anspruchsvollen städtebaulichen Aufgabenstellung und Anforderungen, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 23.11.2017 beschlossen, die Option einer neuen KITA im Teilbereich Hilterweg in den Vorentwurf zu integrieren. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung haben der Bauausschuss

und der Rat in ihren Sitzungen am 21.03.2019 und 27.03.2019 (s. DS VL-1057-2014/2020) jedoch entschieden, den etwaigen Bedarf an zusätzlichen KITA-Plätzen an anderer Stelle im Gemeindegebiet abzudecken. Dabei handelt es sich um vom vorliegenden Bauleitplanverfahren losgelöste Verfahren.

Teilbereich Mitte:

- WA gemäß § 4 BauNVO
- Bestehende Gebäude:
 - Erhalt Hauptgebäude und westliches Wirtschaftsgebäude – Rückbau Wohnhaus Zufahrtbereich
 - 1 ½ – 2 ½-geschossige Bauweise
 - Satteldach
- Neubau Mehrfamilienhaus am Platz/Hof:
 - Mehrfamilienhaus (ca. 5 – 8 Wo)
 - II ½-geschossige Bauweise (III VG)
 - Satteldach
 - Abmessung: Breite ca. 12 – 13 m / Länge ca. 21 m
- Neubauten beidseits Hauptgebäude:
 - Kleine Einfamilienhäuser, Flachdach
 - 1 – 2-geschossige Bauweise
- Platz-/Hofsituation
- Erschließung:
 - Bestehende Hauptzuwegung

Teilbereich Park:

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- Erhalt und Sanierung bestehender Anlage
- Prüfung erweiterter Zugangs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Prüfung, ob Wasserflächen in Hochwassermanagement einbezogen werden können

Teilbereich Siedlungsraum:

- WA gemäß § 4 BauNVO
- Gebäude:
 - Einfamilienhäuser
 - II-geschossige Bauweise
 - Flachdach
- Erschließung:
 - Sicherung Wirtschaftsweg
 - Stichweg

- Kleine Quartierplatzfläche
- Siedlungsrand gestalten
- Immissionsbelastung Brockhagener Straße prüfen
- Abgrenzung Plangebiet klären

Teilbereich Siedlungsraum, Variante vier Bauplätze:

Optional wurde für den Teilbereich im Rahmen der Vorentwurfsplanung eine Variante mit vier Bauplätzen geprüft. Dadurch verkleinern sich die einzelnen Grundstücke und die Bauten rücken etwas näher an die Brockhagener Straße (L 778) heran. Zudem verlängert/vergrößert sich die gemeinsame kleine Platzfläche und das Wohngebiet rückt etwas weiter in Richtung Südwesten. Angesichts der Konfliktverschärfung durch das Heranrücken der geplanten Wohnbauten an die L 778 sowie des zusätzlichen Freiflächenbedarfs in Richtung Südwesten hat sich die Gemeinde im Rahmen der Entwurfserarbeitung gegen diese Entwicklungsoption entschieden.



Abb. 7: Rahmenplanung – Teilbereiche Siedlungsrand, Variante vier Bauplätze (Stand Juni 2017),
ohne Maßstab

▲ Nord

Zwischenfazit:

Im Ergebnis entscheidet sich die Gemeinde Steinhagen entsprechend der Rahmenplanung für eine maßvolle Nachverdichtung des Plangebiets i. W. über aufeinander abgestimmte Neubauten sowie der Sicherung und Entwicklung des bestehenden Haupt- und Wirtschaftsgebäudes im Teilbereich Mitte. Eine weitergehende Verdichtung würde zwar dem Ziel der kompakten baulichen Entwicklung entsprechen. Der besondere Charakter des Gebiets mit dem prägenden Gehölz- und Freiflächenbestand ginge jedoch dauerhaft verloren. Auf die planungsrechtliche Vorbereitung der Variante Kindertagesstätte für den Teilbereich Hilterweg wird verzichtet. Der ggf. notwendige Bedarf soll an anderer Stelle abgedeckt werden. Die dargestellte Variante für den Teilbereich Siedlungsrand (vier Bauplätze) wird aufgrund der o. g. Nachteile nicht weiterverfolgt.

Eine Entwicklung/Nachverdichtung im Sinne der dargestellten Rahmenplanung entspricht grundsätzlich den Zielen des Gesetzgebers und wird ausdrücklich gefördert. Bestehende Infrastruktur und Erschließungsanlagen können sinnvoll mitgenutzt und ein Beitrag zu ihrer tragfähigen Auslastung kann geleistet werden.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Weiterentwicklung der ortskernnahen Wohngebietsflächen geschaffen. Diese leiten sich aus o. g. Zielvorstellungen ab. Sie orientieren sich an dem realisierten Bestand von Gebäuden und Nutzungen sowie an von der Gemeinde Steinhagen in ähnlichen Fällen getroffenen Festsetzungen. Die Vorgaben sichern den jeweiligen städtebaulichen Charakter im Quartier und Straßenzug und ermöglichen ein angemessenes Maß an Flexibilität im Hinblick auf mögliche bauliche Nachverdichtungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen vorgeschlagen, diese als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festzusetzen und weiterzuentwickeln. Das Plangebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und Weiterentwicklung in Richtung eines hochwertigen Wohngebiets jedoch zuwiderlaufen.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** wird im gesamten Plangebiet, bis auf die größeren überbaubaren Bereiche im Teilbereich Mitte (WA2 – WA4) beschränkt, um die typische ortsübliche Wohnnutzung zu sichern.

Im Teilbereich Hilterweg (WA1) sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude und Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Reiheneinheit zulässig. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei für die festgesetzten Hausgruppen eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Hiermit sind ausdrücklich nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

In den Teilbereichen WA5 und WA6 werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um die typische ortsübliche Wohnnutzung zu sichern. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung. Im Teilbereich Mitte (WA2 – WA4) werden aufgrund der zentralen Lage an der Platzsituation sowie der größeren überbaubaren

Grundstücksflächen ausdrücklich keine Beschränkungen zur Zahl der Wohneinheiten aufgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden im Plangebiet aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die verschiedenen Teilflächen des WA unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich für die Bauflächen im Bereich des Hilterwegs (WA1) sowie bei den größeren Bauflächen im Teilbereich Mitte (WA2 – WA4) mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. In diesen Bereichen soll grundsätzlich eine dichtere Baustruktur entstehen respektive im Bereich Mitte diese fortentwickelt werden. Den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.
- Bei den kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen (WA5 und WA6) ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Der Bebauung mit den z. T. großen Grundstücken wird Rechnung getragen. Einer übermäßigen Verdichtung und weitergehenden Versiegelung der bislang unbebauten Bereiche soll ausdrücklich vorgebeugt werden.
- Die Vorgaben zur **Geschossflächenzahl GFZ** sollen ebenfalls eine übermäßige Verdichtung verhindern. An- und Neubauten sollen sich behutsam auch in ihrer Kubatur in die Umgebung und den jeweiligen Straßenzug einfügen.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA als Höchstmaß orientiert sich an der anvisierten maßvollen baulichen Entwicklung sowie der geplanten städtebaulichen Struktur. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Durch Festsetzung einer z. B. maximal dreigeschossigen Bauweise werden z. B. auch in ihrer Wirkung 2 ½- geschossige Gebäude planungsrechtlich gesichert. Dachaufbauten sind somit planungsrechtlich zulässig.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper soll nunmehr im Wesentlichen sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen bei Steildächern und Gesamthöhen bei Flachdächern** in allen Teilflächen des Wohngebiets erfolgen. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe respektive Gesamthöhe unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge respektive Teilbereiche festgesetzt. Sie orientieren sich u. a. an beispielhaften Gebäudehöhen im direkten Umfeld. Die Vorgaben sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.
- 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. 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. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

- Als Bauweise wird im Plangebiet die **offene Bauweise** vorgegeben. Sie wird in den Teilbereichen WA2 – WA6 dahingehend konkretisiert, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Im WA1 sind ergänzend zu den Einzelhäusern auch optional Hausgruppen zulässig. Diese Regelungen erfolgen auf Basis der städtebaulichen Zielsetzungen und im Teilbereich Mitte ergänzend bestandsorientiert.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden weitestgehend durch **Baugrenzen** bestimmt. Die überbaubaren Flächen in den bereits bebauten Teilbereichen WA3 und WA4 sichern den Gebäudebestand, erlauben aber auch behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die festgesetzten Baufenster eröffnen den Eigentümern einen ausreichende Bau- und Gestaltungsspielraum. Der bestehende private Park kann dabei weitestgehend von einer Bebauung freigehalten werden.
- Im Bereich der geplanten Platzfläche in der Plangebietsmitte werden ergänzend **Baulinien** im Bereich der platz-/hofzugewandten Stirnfassaden festgesetzt. Diese sollen langfristig die Stellung der bestehenden als auch der geplanten Baukörper und damit die Idee der Platz- respektive Hofsituation sichern. In Abstimmung mit dem LWL, den Eigentümern und der Gemeinde wurden vor Satzungsbeschluss die Baulinienfestsetzungen im Bereich des Hauptgebäudes sowie tlw. im Bereich des Nebengebäudes ergänzt und in diesem Zusammenhang die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig angepasst. Aufgrund der Planänderung nach der Entwurfsoffenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB hat die Gemeinde mit Schreiben vom 29.04.2020 eine erneute Auslegung bzw. Einholung von erneuten Stellungnahmen nach § 4a (3) Satz 4 BauGB der direkt betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer) sowie den berührten Behörden (LWL) hinsichtlich der geänderten Baulinien, Baugrenzen und der sich daraus ergebenden geringfügigen Änderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen am Haupt- und Nebengebäude Hilterweg 100 in Steinhagen durchgeführt. Mit Schreiben der Eigentümer vom 04.05.2020 sowie des LWL vom 04.05.2020 haben die Beteiligten den Änderungen zugestimmt. Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Vorgehen sachgerecht da die Grundzüge der Planung durch die genannten Änderungen nicht betroffen sind und nebst den Eigentümern und dem LWL keine Betroffenheit besteht.
- **Garagen** sind innerhalb der Teilflächen des WA1 und WA2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen unzulässig (§ 12 BauNVO). Die Regelung sichert das Freibleiben der Zufahrtsbereiche. Überdachte Stellplätze (Carports) als Unterform von Garagen sind von diese Einschränkung explizit ausgenommen.
- Sofern **Garagen und Carports** außerhalb von überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie in den Teilflächen des WA gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren, (auch zu Fuß- und Radwegen) der mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Gleichzeitig werden baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum durch die Vorgabe gemindert.
- Der Bebauungsplan setzt in den Teilflächen des WA1 – WA4 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 gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 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 als verhältnismäßig bewertet werden und die die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Die Dachform wird mit einer auf die Bestandssituation und auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilbereiche des WA vorgegeben. Für die Teilbereiche WA5 und WA6 wird aus städtebaulichen Gründen bewusst ein Flachdach vorgegeben. Damit sollen sich die kleinteiligen Bereiche dezidiert in ihrer Volumetrie und Gestalt von den größeren geplanten Baukörpern in den Teilflächen des WA1 – WA4 absetzen, in denen das Satteldach festgesetzt wird.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Bislang sind im Plangebiet Dachaufbauten und -einschnitte lediglich in untergeordnetem Umfang realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Gemeinde in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.
- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die insbesondere im Plangebiet sowie im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig.
- **Glänzende und glasierte Dacheindeckungen** sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 wird ein teilweise be-

stehendes Wohngebiet überplant. Die im bereits bebauten Bereich vorhandene einheitliche Dachgestaltung sowie Formensprache der Gebäude trägt zur Attraktivität des Wohngebiets bei. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und glasierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang noch nicht realisiert. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es u. a. die bauliche, gestalterische Qualität des Wohngebiets zu wahren und einen Beitrag zur positiven und konstruktiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen 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.

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 (Steildächer) 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.

- Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Plangebiet und Umfeld typisch sind Ausführungen in Putz oder Sichtmauerwerk (Ziegel). Aus diesem Grund sind in den Teilflächen des WA1 – WA5 nur Putzfassaden oder Ziegelmauerwerke zulässig. Im WA6 wird bewusst eine sehr progressive Gestaltqualität angestrebt. Aus diesem Grund sollen in diesem städtebaulich klar eingegrenzten und für sich stehenden Teilbereich keine Einschränkungen bezüglich der Fassadengestaltung definiert werden. Im gesamten Plangebiet sollen jedoch die Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser ausgeschlossen werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Reihenhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Kommune.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Teilbereiche Hilterweg (WA1), Mitte (WA2 – WA5) und Siedlungsrand (WA6). Aus Sicht der Gemeinde ist für die genannten Teilbereiche bezüglich Außenflächenmaterial, Farbe und Dachgestaltung ein einheitliches und aufeinander abgestimmtes Architekturkonzept zu erarbeiten. Gestalterische Fehlleistungen mit nicht zueinander passenden Farben, Fassadenmaterialien und Dachgestaltungen in den städtebaulich eng verbundenen sowie aufeinander abgestimmten Bereichen widersprechen

der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

- **Einfriedungen, Stellplätze/Carports 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 dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.
- Bei **Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand** im WA3 und WA4 können Abweichungen von den Punkten E.1.1 bis E.1.4 (s. Plankarte) zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen. Der heutige Gebäudebestand ergibt sich aus den eingemessenen Gebäuden in der Katastergrundlage des Bebauungsplans und gemäß Baugenehmigungsakten. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde wird empfohlen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das vollständig hergestellte Erschließungssystem des Ortsteils Steinhagen über die umgebende Brockhagener Straße (L778) sowie den Hilterweg.

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Gütersloh dargelegt, dass gegen das Vorhaben aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorliegen. Im Zuge der Stellungnahme vom 01.04.2020 wurden jedoch Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotens Brockhagener Straße – Hilterweg geäußert und um einen Kapazitätsnachweis gebeten. Klarstellend wird festgehalten, dass der Knoten außerhalb des vorliegenden Plangebiets liegt. Mit ergänzender Stellungnahme des Kreises vom 30.04.2020 wurden die ursprünglich dargelegten Bedenken aufgehoben. Grund dafür ist der Beschluss des Petitionsausschusses des Landtags NRW hinsichtlich der Petition Nr. 17-P-2019-08564-00. In diesem wird gemäß Schreiben vom 05.02.2020 dargelegt, dass aufgrund der Lage des Kreuzungsbereiches am Ortseingang mit den umliegenden Nutzungen (Altenheim, Kindertagesstätte, Friedhofszufahrt, etc.) angesichts der bestehenden und künftigen Verkehrsentwicklung eine Beruhigung nachvollziehbar und notwendig erscheint. Ein Handlungsbedarf aus Sicht des Petitionsausschusses ist daher gegeben. Allerdings stehen der Errichtung eines Kreisverkehrs an der Stelle nach Aussagen des zuständigen Landesbetriebs insbesondere Erwägungen zu dessen möglicher Leistungsfähigkeit entgegen. Aufgrund der sich momentan stark in der Entwicklung befindlichen Verkehrsströme in diesem Bereich wäre ein Kreisverkehr nach Fertigstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits an der Kapazitätsgrenze. Aus Sicht des Petitionsausschusses sowie des Landesbetriebs Straßenbau NRW wäre ein Einbau einer Kreuzung mit Ampelanlage somit die zukunftsichere Variante. Der Petitionsausschuss bittet daher die Landesregierung (Ministerium für Verkehr), den Landesbetrieb Straßenbau NRW mit dem Bau einer Kreuzung mit Ampelanlage zu beauftragen und über den Fortgang in der Angelegenheit zu berichten.

Aus Sicht der Gemeinde ist der im Petitionsbeschluss dargelegte Sachverhalt nachvollziehbar, sachgerecht und hinsichtlich der Leistungssteigerung des Knotens Brockhagener Straße – Hilterweg zielführend. Anlass dafür ist gemäß Einschätzung der Gemeinde insbesondere die A 33 und die damit einhergehenden Mehrverkehre auch im Bereich des genannten Knotens. Ein Umbau des Knotens und die Installation einer Ampelanlage sowie die damit einhergehende Leistungssteigerung sind demnach aufbauend auf dem Beschluss des Petitionsausschusses in die Wege geleitet. Angesichts des Ziels, an der Stelle weiterhin einen klassischen Verkehrsknoten zu

entwickeln respektive den bestehenden ggf. zu ertüchtigen, sind aus Sicht der Gemeinde keine ergänzenden Regelungen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens oder gar eine Erweiterung des Plangebiets um den Bereich des Knotens notwendig. Ergänzend hält die Gemeinde fest, dass gemäß aktueller Einschätzung, die maßvolle/untergeordnete Nachverdichtung im Plangebiet die grundsätzliche Leistungs- und Funktionsfähigkeit des aktuellen Knotens nicht in Frage stellt.

Das Plangebiet wird bestandsorientiert über die Zufahrt vom Hilterweg erschlossen. Private Straßenverkehrsflächen überlagert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und zugunsten der für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsträger sowie die entsprechenden Wendemöglichkeiten sichern die Binnenerschließung. Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Ebenfalls bestandsorientiert gesichert wird der Wirtschaftsweg der in Richtung südwestlich angrenzenden Frei- und Landschaftsraum führt.

Um auf die Bestandssituation in dem großteils unbebauten Umfeld angemessen Rücksicht zu nehmen, sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in ihrer genauen Lage ausnahmsweise veränderbar, sofern eine Abstimmung der Nachbarn untereinander sowie mit der Gemeinde Steinhagen erfolgt. Zu beachten ist hierbei, dass eine Mindestbreite für die Erschließung gesichert wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben im Bebauungsplan anderweitigen, sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude nicht entgegenstehen.

Um im Bereich der bestehenden Einmündung Hilterweg ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, sind entsprechende **Sichtdreiecke** in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die in der Plankarte vorgegebenen Flächen sind für eine Geschwindigkeit von 30 km/h auf dem Hilterweg dimensioniert und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle König im Bereich des Hilterwegs grenzt direkt an das Plangebiet. Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) liegt nordöstlich des Plangebiets in rund 1.000 m Entfernung. Von hier aus können z. B. Bielefeld, Halle (Westf.) oder Versmold direkt erreicht werden. Die Lage des Plangebiets im Ortsteil sowie die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Knotens stellen eine gute Erschließungsqualität dar.

Rad- und Fußwegeverbindungen sind durch Anbindung des Plangebiets an den Hilterweg vorhanden.

5.5 Immissionsschutz

a) Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Brockhagener Straße (L 778). Diese stellt bislang die Hauptverkehrsverbindung zwischen dem Ortskern Steinhagen und der vor kurzem fertiggestellten A 33 sowie des Ortsteils Brockhagen respektive der Gütersloher Straße (L782) dar. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem gewissen Anteil an Durchgangsverkehr führt im Bestand zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. im Plangebiet.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde ein schalltechnisches Gutachten⁷ zum Planvorhaben eingeholt, um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären. Im vorliegenden Planverfahren wurden gutachterlich lediglich die Verkehrsgeräusche der östlich des Plangebiets verlaufenden Brockhagener Straße (L 778) untersucht.

Die dem Gutachten zugrunde gelegten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) auf der Brockhagener Straße (westlich und östlich Hilterweg) basieren auf amtlichen Verkehrszählungen, die durch Straßen NRW im Jahr 2015 durchgeführt wurden. Die Zählraten wurden pauschal um 20 % erhöht, damit die Gutachterergebnisse angesichts zu erwartender Verkehrsmengensteigerungen auch mittelfristig Bestand haben. Somit ergeben sich im Bestand für die Brockhagener Straße westlich des Hilterwegs 10.420 Kfz/24 h und für die Brockhagener Straße östlich des Hilterwegs 12.541 Kfz/24 h.

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 Belastung der an die Brockhagener Straße grenzenden, geplanten überbaubaren Grundstücksflächen durch Verkehrslärm. Im Ergebnis werden Belastungswerte von bis zu 59 dB(A) tags (WA6, südlichstes Baufeld, 1. OG) und bis zu 51 dB(A) nachts (WA6, südlichstes Baufeld, 1. OG) in den am stärksten belasteten Geschossen der geplanten Nutzungen im Plangebiet erwartet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden in der Teilfläche WA6 überschritten, in den restlichen Bereichen jedoch eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags werden im gesamten Plangebiet eingehalten und 49 dB(A) nachts lediglich im südwestlichen Baufeld der Teilfläche WA6 um 2 dB(A) überschritten. In diesem Bereich beträgt der Pegelwert 51 dB(A) im 1. Obergeschoss. Die Mischgebietswerte der 16. BImSchV und der Wohngebietswert der 16. BImSchV werden dagegen auch in diesen Bereichen eingehalten. In allen weiter abseits der Brockhagener Straße geplanten Baufeldern wird der Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete auch nachts 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 z. T. über den Orientierungswerten für WA liegenden Lärmpegel im Bereich der Teilfläche WA6 ist zunächst festzuhalten, dass das Gebiet nicht ohne Weiteres für WA-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.

Der Gutachter fasst zusammen, dass die Geräuschbelastung im Plangebiet Nr. 33 auf gut 50 % der geplanten Wohnbauflächen die idealtypischen WA-Werte eingehalten werden. Auf den übrigen Flächen werden hingegen die Mischgebiets- bzw. Wohngebietswerte der 16. BImSchV eingehalten. Die über den WA-Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden Pegel stellen – angesichts

⁷ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 33 „Hilterweg 100“ der Gemeinde Steinhagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.05.2019.

des Planungszieles WA – eine Belästigung dar. Gemäß Gutachter wird jedoch bei allen ermittelten Pegeln im Plangebiet die Schwelle der gesundheitlichen Gefährdung unterschritten, so dass – trotz der festgestellten Belästigung – gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind.

Angesichts der Tatsache, dass bei den ermittelten Lärmpegeln gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, eine Überschreitung der idealtypischen WA-Orientierungswerte am Tag nur im Bereich der geplanten drei überbaubaren Grundstücksflächen in der Teilfläche WA6 und in der Nacht darüber hinaus im Bereich des bestehenden Hauptgebäudes (Teilfläche WA3) sowie des südwestlich angrenzenden Baufeldes (Teilfläche WA5) vorliegt, wird Schallschutz (z. B. ein Wall entlang der Brockhagener Straße) im vorliegenden Einzelfall von der Gemeinde als unverhältnismäßig bewertet.

Der Vollständigkeit halber merkt der Gutachter noch an, dass im vorliegenden Fall bei Einhaltung gängiger Baustandards (z. B. auf Grund der Wärmeschutzverordnung) bereits handelsübliche Materialien ausreichen, um innerhalb der geplanten Wohnhäuser die idealtypischen Innenpegel von $L_i \leq 40 / 30 \text{ dB(A)}$ tags / nachts zu erzielen.

Im Ergebnis ist die Vorbelastung durch Verkehrslärm im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Lärmschutzmaßnahmen sind soweit erkennbar nicht erforderlich. Die Gemeinde erachtet dies im vorliegenden Einzelfall als sachgerecht, zweckdienlich und nachbarschaftsverträglich.

Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt.

b) Gewerbe und Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine immissionsrelevanten gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Nutzungen. Im Umfeld finden sich jedoch einige gewerbliche, landwirtschaftliche Nutzungen wie beispielsweise die Kläranlage nordwestlich des Plangebiets in ca. 320 m Entfernung. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit grundsätzlich als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher aktuell insgesamt nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist lediglich untergeordnet bebaut. Konflikte hinsichtlich der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen grundsätzlich auch nicht erwartet.

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 (Für das Plangebiet: Lieferleistung $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 h). Das vorliegende Gebiet ist nur untergeordnet bebaut. 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.

tigen 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

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Auf der Grundlage des Planentwurfs liegen die geplanten Wohnbauflächen im Teilbereich Hilterweg teilweise im **festgesetzten Überschwemmungsgebiet** des Pulverbachs. Im Bebauungsplan ist dieses gemäß § 9(6) BauGB nachrichtlich dargestellt. Bei der Inanspruchnahme eines Überschwemmungsgebietes muss gewährleistet sein, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation entstehen.

Frühzeitig im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Heuschneider aus Rheda-Wiedenbrück ein Nachweis für die schadlose Wirkung des Planungsvorhabens hinsichtlich des Überschwemmungsgebiets erbracht (siehe Anlage A1.). Im Vordergrund stand dabei insbesondere der **Umgang mit der Hochwassersituation**. Der Nachweis und damit verbundenen Lösungsansatz wurde mit der Gemeinde abgestimmt. In einem ersten Schritt wurde der Retentionsraumverlust ermittelt. Die Untersuchung kommt dabei zum Ergebnis, dass sich aufgrund der Planung ein Retentionsraumverlust durch trocken fallende Bereiche von ca. 125 m³ ergibt (Stand Vorentwurf). Im Rahmen der Untersuchung wurde geprüft, ob sich durch entsprechende Ausgestaltung der an den Pulverbach angrenzend vorgesehenen Flächen für Retention zusätzlich zum bestehenden Gewässerquerschnitt des Pulverbaches und ggf. im weiteren Verlauf des Pulverbachs mit dem Ausbau der vorhandenen Durchlässe im Bereich der Erschließungsstraße noch weiteres Retentionsvolumen erarbeiten lässt. Die diesbezüglich notwendigen Flächen wurden im Vorentwurf (Dezember 2017) des vorliegenden Planverfahrens festgesetzt.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde durch das Büro Röver – Beratende Ingenieure VBI aus Gütersloh u. a. das **Entwässerungskonzept vertieft** (siehe Anlage A4, Stand Januar 2020). In diesem wurde aufbauend auf dem aktuellen Planungsstand (Entwurf Januar 2020) festgehalten, dass durch die Bebauung bzw. die Angleichungen auf den Baugrundstücken das entfallende Retentionsvolumen rd. 170 m³ beträgt.

Der ehemalige Vorentwurfsstand (Dezember 2017) weist einen Nachweis von 200 m³ an möglichem **Retentionsraum** zwischen dem jetzigen Mittelwasserstand und dem Lastfall HQ 100 aus. Dieser Bereich würde temporär um max. 50 cm überflutet. Diese Berechnung wird dem vorliegenden Entwurf wieder zugrunde gelegt. Die Flächenabgrenzung für die Sicherstellung des Ausgleichsraums erfolgt im vorliegenden Planverfahren (Vorentwurf Dezember 2017 und Entwurf Januar 2020) direkt angrenzend an den Pulverbach auf dessen Südwestseite. Der Retentionsraum soll naturnah, mit variierenden Böschungsneigungen, ausgebaut werden (Ausbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren). Anders als im Vorentwurf angedacht, wird im vorliegenden Entwurf (Januar 2020) auf eine Zuleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus der angrenzenden Teilfläche WA1 in den aktuellen Retentionsbereich verzichtet.

Nachteilige Auswirkungen durch die Inanspruchnahme des aktuell festgesetzten Überschwemmungsgebiets können demnach ausgeschlossen werden. Im Gegenteil, durch die Festsetzung der geplanten Retentionsfläche (Stand Entwurf Januar 2020) innerhalb des Plangebiets kann der Überflutungsbereich konzentriert und gestalterische aufgewertet werden. Gleichzeitig kann durch die Maßnahmen die wasserwirtschaftliche Situation des Pulverbachs direkt angrenzend an das Plangebiet nachhaltig entschärft werden. Rückstauungen auf den Hilterweg können durch die Planung wirksam verhindert werden. Die vertraglichen Details zu diesem Lösungsansatz sollen

ergänzend zum vorliegenden Planverfahren zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Steinhagen geklärt werden.

Hinsichtlich Überschwemmungsschutz ist seitens des Kreises Gütersloh mit Schreiben vom 17.04.2020 die **hochwasserrechtliche Genehmigung** für eine Ausweisung neuer Baugebiete nach den Bestimmungen des **§ 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** erteilt worden. Aus Sicht der Gemeinde besteht im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens kein weiterer Handlungsbedarf.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Plangebiet ist dies u. a. aufgrund der Boden-/Grundwasserverhältnisse nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist zur Sicherstellung der Erschließung hinsichtlich Entwässerung (Niederschlags- und Schmutzwasser) ein Entwässerungskonzept durch das Büro Röver – Beratende Ingenieure VBI aus Gütersloh für das gesamte Plangebiet erarbeitet worden (siehe Anlage A4, Stand Januar 2020).

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh und der Gemeinde Steinhagen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem über zwei voneinander unabhängige Einleitungsstellen. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt grundsätzlich über Fallrohre und unterirdisch verlegte Rohrleitungen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls zu großen Teilen über Abläufe in unterirdische Rohrleitungen. Da es sich bei den Hofflächen um befahrene Flächen mit geringem Verkehr (Wohnstraßen/Wohnwege) handelt, dürfen diese gemäß gutachterlicher Einschätzung ohne eine gesonderte Behandlungsanlage über den Teich bzw. in die Vorflut eingeleitet werden. Für das geplante Bauvorhaben ist gemäß Gutachter aufgrund der befestigten, abflusswirksamen Fläche ($A_u > 800 \text{ m}^2$) ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich.

Für die derzeit vorhandenen Gebäude besteht bereits ein Wasserrecht zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Pulverbach. Diese erfolgt derzeit über die Einleitung in die Teichanlage, welche über eine Verbindung mit dem Pulverbach verfügt. Dieses Konzept soll in Zukunft für die Dachflächen der herzustellenden Gebäude im nördlichen Teil des vorliegenden Plangebiets (WA1 bis WA5), sowie von Teilen der Verkehrsflächen weiterverfolgt werden. Die eigentliche Teichanlage dient für die beschriebenen Teile des Plangebiets als Rückhalteeinrichtung. Im Entwurfsplan wird die Teichfläche dementsprechend als **Regenwasserrückhaltebecken** gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die restlichen bestehenden Wasserflächen im Zu- und Abflussbereich des Teichs (inkl. Absandbecken) werden bestandsorientiert als **Wasserflächen** gemäß § 9(1) Nr. 16a BauGB festgesetzt. Die Einleitung kann wie bereits im Bestand ungedrosselt erfolgen. Das aus dem Überflutungsnachweis resultierende Regenrückhaltevolumen beträgt gemäß Gutachter rund 34 m^3 . Dies entspricht einem Anstieg des Wasserstandes im Teich um etwa 2 cm.

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen des südlichen Plangebiets (WA6) soll über eine bereits vorhandene Verrohrung mit Mündung in den Abrooksbach erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser wird dazu über eine herzustellende Sammelleitung einem Regenrückhaltebecken östlich der Teilfläche WA6 zugeführt. Das Becken soll naturnah mit variierenden Böschungsnigungen ausgebaut werden (Ausbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren). Die Einleitung in die bestehende Verrohrung soll gemäß Entwässerungskonzept nach dem Regenrückhaltebecken über eine entsprechende Drosseleinrichtung erfolgen. Die entsprechend geplanten und bestehenden Leitungen werden mittels eines Leitungsrechts für die Anlieger und Versorgungsträger (inkl. Gemeinde Steinhagen) planungsrechtlich gesichert. Das erforderliche Rückhaltevolumen für diesen Bereich (WA6) beträgt gemäß Gutachter rund 21 m^3 .

Das anfallende Niederschlagswasser der Zuwegung zu den südlichen Gebäuden (WA6) soll ungefasst über die Seitenbereiche in den Grünflächen versickern.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt gemäß Entwässerungskonzept und in Abstimmung mit der Gemeinde Steinhagen über den bereits vorhandenen Anschlusspunkt an den öffentlichen Mischwasserkanal im Hilterweg. Die geplanten Schmutzwasserleitungen im Plangebiet sind ebenfalls im Trennsystem bis zur Grundstücksgrenze zu führen. Vor der Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal besteht bereits ein Kontrollschacht. Dieser soll gemäß Gutachter mit einer Rückschlagklappe versehen werden, um das vorliegende Plangebiet vor einem eventuellen Havariefall des öffentlichen Mischwasserkanals zu schützen.

Die Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets (Teilflächen WA1 bis WA5) werden im Freigefälle entwässert. Aufgrund der Höhendifferenz soll die Beseitigung des Schmutzwassers der Gebäude im südlichen Bereich des Plangebiets (WA6) über eine Druckentwässerung erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser der Gebäude wird dazu in einem gemeinsamen Pumpenschacht gesammelt und über eine rund 80 m lange Druckrohrleitung bis zur Freispiegelleitung gefördert.

Aus Sicht der Gemeinde ist demnach die Erschließung für das Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Die notwendigen Ausbaumaßnahmen bezüglich der festgesetzten Retentions- und Rückhalteflächen sind gemäß **wasserrechtlichen Verfahren** in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde mit den Beteiligten (u. a. UWB Kreis Gütersloh) die **Option einer Verlegung des Pulverbachs** durch die bestehende private Parkanlage innerhalb des Plangebiets diskutiert. Die Gemeinde hat in einer umfassenden Stellungnahme (siehe Anlage A.5) vom 04.12.2019 dazu ausführliche Stellungnahme genommen. Die maßgeblichen Inhalte werden in der Folge zusammengefasst. Aus Sicht der Gemeinde sind grundsätzlich folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Der vorhandene Pulverbach verläuft auf privater Fläche sehr dicht an und parallel der Gemeindestraße „Hilterweg“ außerhalb des vorliegenden Plangebiets.
- Der Pulverbachverlauf ist in dem zu überplanenden Bereich in der Vergangenheit mehrfach geändert worden (z. B. Mühlenbetrieb Austmannshof / Brennereibetrieb König-Schlichte / Straßenbau und Baugebiet Gemeinde Steinhagen).
- Es besteht der Wunsch des Flächeneigentümers (Vorhabenträgers) das Gebäude-Ensemble zusammen mit dem privaten, parkähnlichen Garten zu erhalten.
- Die Denkmalbehörde hat verschiedene Gebäude, die Parkanlage inkl. Teilen der Mauer im Hauptzufahrtsbereich als denkmalwert eingestuft.
- Das vorhandene Wehr und die Ableitung von Wasser (Entnahme) zum Betrieb des Parkteiches aus dem Pulverbach sind spätestens ab dem 31.03.2022 entsprechend der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EUWRRL) zu gestalten und zu betreiben.

Aufgrund der mehrfachen Veränderung der Lage des Pulverbachs kann aus Sicht der Gemeinde kein wirklich ursprünglicher Verlauf im Umfeld des vorliegenden Plangebiets verortet werden.

Eine Verlegung des Bachlaufes in das Plangebiet wäre insofern vorteilhaft, als dass auf einer Länge von ca. 150 m (von durch das Plangebiet betroffenen rund 220m) der Bach von der Straße getrennt und dadurch mehr Abstand zur Straße Hilterweg geschaffen werden könnte. Zudem könnte die Parkanlage durch ein fließendes Gewässer bereichert werden.

Problematisch sind aus Sicht der Gemeinde insbesondere folgende Punkte. Eine Lauflinienverlängerung des Gewässerlaufes lässt sich aus Platzgründen im Parkbereich nicht erzielen – denn der Teich soll an Ort und Stelle verbleiben. Das Gewässer wird durch die Verlegung dem öffent-

lichen Bereich entzogen. Damit geht aus Sicht der Gemeinde auch der Erlebnischarakter verloren, da die Flächen innerhalb des Plangebiets auch künftig in Privateigentum verbleiben. Eine Zugänglichkeit der bestehenden Parkanlage für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen und wäre aus Sicht der Gemeinde unverhältnismäßig. Die weiterhin bestehenden Eigentumsverhältnisse würden aus Sicht der Gemeinde insbesondere die Kontroll- und Unterhaltungsaufwendungen unnötigerweise erschweren. Rasche und unkomplizierte Zugangsmöglichkeiten wären im Notfall unter Umständen nicht gegeben. Die Verlegung des Gewässers in den privaten Gartenbereich ist zudem aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich. Den erzielbaren Verbesserungen stehen künftige Unterhaltungsprobleme entgegen und bei der Integration in den denkmalgeschützten Park steht der Gewässergestaltung aus Sicht der Gemeinde zu wenig Raum zur Verfügung. Eine deutliche Verbesserung wird trotz eines massiven Eingriffs in die Natur nach Einschätzung der Gemeinde so nicht erreicht. Aus diesen Gründen erachtet die Gemeinde eine Verlegung des Bachlaufs in das Plangebiet als nicht sinnvoll, nicht zweckdienlich und unverhältnismäßig. Ergänzend wird an der Stelle auf die gemeindliche Stellungnahme verwiesen (siehe Anlage A.5).

Die Gemeinde ist jedoch bestrebt den aktuellen Pulverbach entlang des vorliegenden Plangebiets aufzuwerten – auch im Sinne eines **Kompromissvorschlags**. Dem Gewässer in seiner jetzigen Lage soll bestmöglich durch sanfte Modellierung der Böschungen (vor allem der straßenabgewandten Böschung) und Neugestaltung des zur Verfügung stehenden Randstreifens bis zur Parkmauer mehr Möglichkeiten zur Eigendynamik zugestanden werden. Eine abgeänderte naturnahe Bewirtschaftung dieser Flächen, gezielter Totholzeinbau im Gewässerbereich sowie die Schaffung von zusätzlichen Lebensraumvarianten wie Kolke/Steingleitenschüttungen/Flachwasserstaudenzonen usw. sollen idealerweise die Eigenschaften dieses Abschnittes positiv verändern.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Regelung der Gewässerumgestaltung des aktuellen Bachlaufs im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich oder zweckdienlich. Eine Neugestaltung kann unabhängig davon in einem eigenständigen Projekt mit den beteiligten Fachstellen und Eigentümern initiiert, abgestimmt und bestmöglich umgesetzt werden. Die Gemeinde wird diesbezüglich mit den Beteiligten das Gespräch suchen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet ist lediglich im mittleren Teil bebaut. Das Plangebiet weist insgesamt vielseitige Gehölz- und Freiraumstrukturen auf. Dabei prägen stattliche Eichen, die private Parkanlage mit den teilweise riesigen Einzelbäumen sowie die Grünland- und Freiflächen im Süden mit den Hochstamm(obst)bäumen das Gelände. Im Teilbereich Hilterweg ist jedoch in den letzten Jahren auch viel Stangenholz, ohne prägende Wirkung, gewachsen.

Die Gehölze sind im Laufe des Verfahrens intensiv hinsichtlich ihrer städtebaulichen und ökologischen Wertigkeit geprüft worden. Im Ergebnis soll ein Großteil des Gehölzbestands planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund dieser Zielsetzung einerseits und der geplanten neuen Baukörper sowie der diesbezüglich notwendigen Erschließungsanlagen sind jedoch Ausnahmen bezüglich künftiger Eingriffe in die Kronenbereiche unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zulässig.

Die bestehende private Parkanlage wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen werden zur optimalen Einbindung der Planung in den anschließenden Frei- und Landschaftsraum private Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Insbesondere im südlichen Teil (WA6) sollen in diesen Flächen auch die Wegeverbindungen in Richtung privater Parkanlage möglich sein.

Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll ergänzend eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Freiflächen- und Gartenbereiche hinein verhindert werden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine seit Jahren unternutzte Baufläche dar. Auf Basis der gemeindlichen Ziele soll diese maßvoll baulich entwickelt und nachverdichtet werden. Ein Großteil der prägenden sowie erhaltenswerten Gehölzstrukturen und die private Parkanlage sollen planungsrechtlich gesichert werden. Die im Umfeld vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft werden u. a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt. Bezüglich des direkt an das Plangebiet angrenzenden **Landschaftsschutzgebiets** (LSG) Halle-Steinhagen (OBJECTID 9374) wird u. a. als Ziel formuliert, dass die künftigen Ortsränder durch vorgelagerte Eingrünung u. a. durch Anlage von Obstwiesen mit regionaltypischen Sorten in die Landschaft einzubinden sind. Die vorliegende Planung greift diese Zielsetzung auf und legt an der Schnittstelle zwischen LSG und dem geplanten WA6 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung fest. Ergänzend werden die bestehenden prägenden Hochstamm(obst)bäume zum Erhalt festgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Planungsziele sowie die konkret getroffenen Festsetzungen die Zielsetzungen des LSG aufgegriffen und eine qualitativ hochwertige Schnittstelle zwischen dem LSG und dem künftigen Ortsrand geschaffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 10.000 m²) unterschritten werden,
- die Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie
- keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die Anforderungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass der Bauungsplan Nr. 33 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren teilweise bebaut und intensiv genutzt. Die Böden können auch ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen.

In der gesetzlich formulierten **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt immanent ein Zielkonflikt inne. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, im Sinne eines **sparsamen Umgangs** mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Im vorliegenden Fall wird jedoch der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung einer Fläche mit großem Wohnbaupotential in fußläufiger Distanz zum Ortskern Priorität eingeräumt. So wird u. a. für die Teilfläche Siedlungsrand (WA6) des Plangebiets bewusst die Bauweise auf ausschließlich kleinteilige Einzelhäuser beschränkt. Ergänzend wird an der Stelle auch die mögliche Versiegelung reduziert, indem die Grundflächenzahl auf 0,3 beschränkt wird. Eine stärkere Verdichtung würde in der örtlichen Situation eine stärkere lokale Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. bedeuten. Mit einer weiteren Bebauung und Nachverdichtung im Plangebiet würde so auch ein weiterer Verlust der Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Filterkörper etc. einhergehen. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen daher nur maßvoll ermöglicht werden. Zudem trägt die bestehende Durchgrünung zu einer Verminderung der Überwärmung in den ortskernnahen Wohngebietsflächen bei. Die Gemeinde hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁸ zu Grunde zu legen.

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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

⁸ 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.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle, Quadrant 3) in den Lebensraumtypen *Fließgewässer, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden, Stillgewässer, Röhrichte* potenziell 11 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und 29 Vogelarten vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich 18 Arten in einem ungünstigen und lediglich der Rotmilan, das Rebhuhn und die Turteltaube in einem schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Alter Gehölz- und Gebäudebestand im Plangebiet stellt demgegenüber einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dar. Im Zuge der vorliegenden bestandsorientierten Planung werden über das heute bereits zulässige Maß hinaus nur maßvolle neue Baumöglichkeiten geschaffen. Der vorhandene prägende sowie erhaltenswerte Gehölzbestand im Plangebiet wird dabei zum ganz großen Teil planungsrechtlich gesichert. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Überplanung gesichert.

Darüber hinaus wird angenommen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen, die Fläche eine lediglich untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten hat. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich i. W. als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Zudem befinden sich im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans zu rechnen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Parkanlage werden lediglich bestandsorientiert weiterentwickelt und nur geringfügig nachverdichtet. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen im Norden und Osten behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

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. Außerhalb der Bauleitplanung sind u. a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüschen bei der Umsetzung zu beachten.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Darüber hinaus ist zu ent-

scheiden, ob die bisherigen Planungsziele und –inhalte beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Gemeinde hält die Sicherung des baulichen Bestands im Sinne der vorliegenden Planung und Ausweisung der ergänzenden Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Das vorliegende Plangebiet grenzt westlich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich der Ortslage an und ist bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Wie oben dargelegt wird der Bebauungsplan Nr. 33 im Verfahren nach § 13b – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB – aufgestellt. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Ausweisung von Wohngebieten vereinfacht und beschleunigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies ist grundsätzlich analog zum vorliegenden Planungsfall zu sehen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

Aufgrund der Klarstellung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass es sich im Bereich des Hilterwegs (Teilfläche WA1) um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes handelt, muss der dementsprechende Eingriff in die Waldfläche vorliegend ausgeglichen werden (siehe VL-1057-2014/2020).

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den Eigentümern wurde zwischenzeitlich der notwendige Ausgleich bilanziert und sichergestellt.⁹ Gemäß Vorgaben des Landesbetriebs ist eine Waldfläche von 3.000 m² auszugleichen. Aufgrund der Bestockung und Altersklasse ist ein Waldausgleich im einfachen Faktor ausreichend. Die notwendige Umwandlungsfläche (Gemarkung Steinhagen, Flur 001, Flurstück 1937 tlw.) liegt in direkter Nachbarschaft ca. 200 m südwestlich vom Plangebiet entfernt. An der Stelle wird gemäß den Vorgaben des Landesbetriebs eine Fläche von 3.000 m² aufgeforstet. Im Detail werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Aufforstung von 1.850 m² mit 80 % Buche, 20 % Eiche (Eichen im Übergang zum Waldrand), Pflanzung im Dreiecksverband Abstand 1 m x 2 m. Bedarf ca. 925 Pflanzen.
- Aufforstung von 825 m² mit Gehölzen zweiter Ordnung und Sträuchern. Bedarf ca. 550 Pflanzen.
- Der Aufforstung vorgelagert bleibt ein ca. 3 m-Streifen zur Entwicklung eines Waldsaums unbepflanzt und wird mit einer Mischung aus regionaltypischen Gräser- und Kräuterarten angesät.

Die entsprechenden Maßnahmen wurden mit den Fachbehörden abgestimmt und die entsprechenden Anträge gestellt. Die Umsetzung (Herstellung der Ersatzaufforstung) wurde in der vergangenen ersten Pflanzzeit (Winterhalbjahr) vorgenommen. Der Eingriff ist dementsprechend vor Satzungsbeschluss planungsrechtlich gesichert respektive die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt.

⁹ König-Vermögens-Verwaltungs GmbH, Gemeinde Steinhagen Bebauungsplan Nr. 33 „Hilterweg“, Ersatzaufforstung, Kortemeier Brokmann, Herford, Januar 2020.

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.

Die vorliegende Erstaufstellung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren teilweise bebauten Bereichs des Ortsteils Steinhagen. Sie dient dem Schutz und Erhalt eines attraktiven kleinteiligen Wohngebiets, der maßvollen Innenentwicklung in direkter Nachbarschaft zum Ortskern sowie der planungsrechtlichen Sicherung prägender und erhaltenswerter Gehölz- und Freiraumstrukturen. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden in begrenztem Umfang ermöglicht. Zwar stellt eine weiterreichende bauliche Nachverdichtung bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Der Schutz und Erhalt des besonderen Charakters und der Qualität als potentiell Wohnquartier mitsamt den großzügig geschnittenen Grundstücken und Parkflächen sowie prägender Gehölzstrukturen wird in diesem Fall jedoch höher gewichtet. Zudem übernehmen die zusammenhängenden Gehölzstrukturen, Freiflächen und Gartenbereiche eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Sie verhindern in dem ortskernnahen Gebiet eine Überwärmung und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Gemeinde in Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander für die maßvolle Innenentwicklung bei gleichzeitiger Sicherung der prägenden und erhaltenswerten Gehölz- und Freiraumstrukturen.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten sowie maßvollen Planung und der vorgesehenen 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 private Grundstückssituationen. Die Planung ist als Angebot an die Privaten zu verstehen, die bestehenden Grundstücke optimiert zu nutzen. Ein Bedarf an öffentlichen bodenordnerischen Maßnahmen wird derzeit nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Das Gebiet des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 2,35 ha und umfasst folgende Teilflächen:

| Teilflächen/Nutzungen | Fläche in ha ¹ |
|--|---------------------------|
| Wohnbauflächen, Summe ca. | 0,92 |
| - Teilfläche WA1 | 0,25 |
| - Teilfläche WA2 | 0,09 |
| - Teilfläche WA3 | 0,12 |
| - Teilfläche WA4 | 0,08 |
| - Teilfläche WA5 | 0,25 |
| - Teilfläche WA6 | 0,13 |
| Verkehrsflächen, Summe ca. | 0,18 |
| - Straßenverkehrsfläche, privat | 0,17 |
| - Multifunktionale Mischfläche, privat | 0,01 |
| Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, Summe ca. | 0,09 |
| - Wasserfläche | 0,03 |
| - Retentionsraum | 0,06 |
| Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Summe ca. | 0,21 |
| - Regenwasserrückhaltebecken Nr. 1 | 0,02 |
| - Regenwasserrückhaltebecken Nr. 2 (best. Teichanlage) | 0,19 |
| Grünflächen, Summe ca. | 0,95 |
| - Parkanlage, privat | 0,69 |
| - Ortsrandeingrünung, privat | 0,26 |
| Plangebiet B-Plan Nr. 33 zusammen rund | 2,35 |

¹Ermittlung auf Basis der Plankarte Entwurf Januar 2020, im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Bauausschuss sowie der Rat der Gemeinde Steinhagen haben in ihren Sitzungen vom 14.06.2017 und 12.07.2017 auf Antrag der Firma König Vermögens-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 – Ortsteil Steinhagen – für den Bereich Hilterweg 100 beschlossen (VL-684-2014/2020).

In der Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2017 wurden erste Planentwürfe vorgestellt und gleichzeitig beschlossen, einen Ortstermin auf dem Plangebietsgelände durchzuführen, um sich einen Überblick über die Örtlichkeit zu verschaffen (VL-716-2014/2020). Dieser fand daraufhin am 19.10.2017 vor der ordentlichen Sitzung des Bauausschusses im Rathaus statt (VL-751-2014/2020).

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 2 (2), § 3 (1) und § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 22.01. bis 22.02.2018 stattgefunden. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden in den Sitzungen des Bauausschusses und des Rats am 21.03.2019 und 27.03.2019 beraten. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf Grundlage der getroffenen Abwägungsentscheidungen den Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung zu erarbeiten.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 02.03.2020 bis zum 03.04.2020 einschließlich durchgeführt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange etc. wurden parallel gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die sich jedoch mehrheitlich auf Aspekte außerhalb des Plangebiets bezog. Die Fachbehörden haben dem Planvorhaben grundsätzlich zugestimmt. Hinweise und Anregungen wurden u. a. zum Denkmalumfang, ergänzenden Baulinien, dem Überschwemmungsgebiet, Carports und Nebenanlagen sowie der Erschließung vorgetragen. Bezüglich der Thematik Carports, sowie des Denkmalumfangs wurden die Bebauungsplanunterlagen klarstellend ergänzt.

Hinsichtlich Überschwemmungsschutz ist seitens des Kreises Gütersloh mit Schreiben vom 17.04.2020 die hochwasserrechtliche Genehmigung für eine Ausweisung neuer Baugebiete nach den Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erteilt worden.

In Abstimmung mit dem LWL, den Eigentümern und der Gemeinde wurden vor Satzungsbeschluss die Baulinienfestsetzungen im Bereich des Hauptgebäudes sowie tlw. im Bereich des Nebengebäudes ergänzt und in diesem Zusammenhang die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig angepasst. Aufgrund der Planänderung nach der Entwurfs-offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB hat die Gemeinde mit Schreiben vom 29.04.2020 eine erneute Auslegung bzw. Einholung von erneuten Stellungnahmen nach § 4a (3) Satz 4 BauGB der direkt betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer) sowie den berührten Behörden (LWL) hinsichtlich der geänderten Baulinien, Baugrenzen und der sich daraus ergebenden geringfügigen Änderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen am Haupt- und Nebengebäude Hilterweg 100 in Steinhagen durchgeführt. Mit Schreiben der Eigentümer vom 04.05.2020 sowie des LWL vom 04.05.2020 haben die Beteiligten den Änderungen zugestimmt. Aus Sicht der Gemeinde ist dieses Vorgehen sachgerecht da die Grundzüge der Planung durch die genannten Änderungen nicht betroffen sind und nebst den Eigentümern und dem LWL keine Betroffenheit besteht.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung sowie maßvollen Nachverdichtung des ortsnahen Wohngebiets wird vor dem Hintergrund der besonderen Attraktivität und Lagegunst der Flächen grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Steinhagen, im Mai 2020