

## Bauleitplanung der Gemeinde Steinhagen,

### Bebauungsplan Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – 1. Änderung/ Neufassung „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“ (Gewerbegebiet Brockhagen Ost)



#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

##### 1. Planungsziele

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 und dieser 1. Änderung und Neufassung liegt im Südosten der Ortslage Brockhagen und schließt direkt an die Gütersloher Straße (L 782) sowie an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“ an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) ist in den Jahren 2001/2002 für die Ansiedlung des Unternehmens Hörmann KG Antriebstechnik aufgestellt worden. Die Hörmann KG Antriebstechnik hat den Antrag gestellt, den alten vB-Plan Nr. 10 für den Betriebsbereich des Unternehmens zu ändern und neu zu fassen. Erweiterungsbedarf besteht in den nächsten Jahren in den Bereichen der Fertigungshalle (geplanter Ausbau), des Wareneingangs- und Kleinteilelagers (geplante Erweiterungen und Neubau eines Hochregallagers), im Bürobereich und im Versand.

Der alte vB-Plan Nr. 10 ist eng begrenzt auf das im Jahr 2001 geplante Neubauprojekt zugeschnitten worden. Einbezogen worden ist zudem das östlich angrenzende Grundstück, auf dem ein Neubau der WLS Spedition GmbH aus Steinhagen errichtet worden ist. Im Zuge der sehr positiven Betriebsentwicklung sind notwendig werdende Änderungen und Erweiterungen der Betriebsgebäude in diesem Rahmen nicht mehr abgedeckt. Entwicklung und Vertrieb neuer Produkte erfordern größere Kapazitäten in der Fertigung und in der Logistik sowie weitere Prüf- und Testmöglichkeiten.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat daher in seiner Sitzung am 31.05.2017 die 1. Änderung und Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 – OT Brockhagen – für den Betriebsbereich des Unternehmens der Hörmann-Gruppe und für die benachbarte WLS-Spedition beschlossen (vgl. VL-637-2014/2020). Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde nunmehr als **sog. Angebotsplan** in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB** aufgestellt, der damalige Vorhabenbezug ist für einen bestehenden Betriebsstandort, der immer wieder Änderungen und Neuordnungen im Betriebsablauf unterworfen ist, nicht mehr zweckmäßig. In der Folge hat die Hörmann KG Antriebstechnik eine intensive Prüfung der betriebstechnischen Abläufe und Planungsvarianten durchgeführt. Im Ergebnis wurde der Standort des geplanten Hochregallagers in den westlichen Randbereich des Firmengeländes an der L 782 verschoben, da hier eine ideale beidseitige Einbindung in den Materialfluss möglich ist (Wareneingang – Produktion – Fertigware). Benötigt wird eine nutzbare Höhe von rund 22 m, dieses entspricht einer Gesamthöhe von rund 24 m über heutigem Betriebsgelände. Das vorläufige Plankonzept des Unternehmens sieht hier einen rund 95 m langen und ca. 20 m breiten Baukörper vor, zudem wäre eine zur Betriebsinnenseite ausgerichtete Erweiterung möglich. An diesem Standort ist eine direkte Außenwirkung nach Westen zur L 782 und zu den westlich anschließenden Gewerbe- und Siedlungsgebieten gegeben, so dass der Gehölzbestand entlang der Landesstraße zu erhalten ist. Im Vergleich zu den geprüften

Standorten im Nordosten des Geländes ergibt sich dagegen eine deutlich geringere Außenwirkung in Richtung Freiraum „Ströhen“.

Auf dieser Grundlage wurde das Planverfahren eingeleitet. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen und der artenschutzrechtlichen Belange.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen wird der Planbereich insgesamt als *gewerbliche Baufläche* dargestellt, die vorliegende 1. Änderung und Neufassung ist aus dem FNP entwickelt worden.

## 2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien (u. a. LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten, Umweltdaten vor Ort) ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags<sup>1</sup> in die Planunterlagen eingearbeitet. Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3, 4 BauGB wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und den Methoden zur Überwachung werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Wie im Umweltbericht für die einzelnen Umweltbelange dargelegt, ergeben sich durch die Neufassung und begrenzte Erweiterung des Planungsrechts zwar auch gewisse Beeinträchtigungen der Umwelt durch die gewerbliche Weiterentwicklung und Versiegelung mit Auswirkungen v. a. auf Lebensräume, betroffene Tierarten, Böden sowie auf Funktionen von Boden und Wasserhaushalt. Voraussichtlich werden diese Auswirkungen unter Berücksichtigung der in der Umweltprüfung erarbeiteten und im Bebauungsplan aufgenommenen Minderungs-, Artenschutz- und Eingrünungsmaßnahmen aber insgesamt auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und überschaubar sein. Bisher liegen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch einen Planungsverzicht oder alternativ durch Wahl eines alternativen Standorts – der dann ggf. mit größeren Betriebsverlagerungen verbunden wäre – vermeidbare Beeinträchtigungen vor.

Der Umweltbericht<sup>2</sup> enthält Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens. Zur Minderung der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen verankert. Die über die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplans Nr. 10 „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“ geregelten bzw. festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen der Durchgrünung, Strukturierung und Gestaltung des Plangebiets. Gleichzeitig tragen sie aber auch zu einer Minderung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen für die verschiedenen Umweltbelange bei und wirken sich anteilig positiv auf die Kompensationsflächenermittlung/Eingriffsbilanzierung aus. U. a. sind Nebenanlagen, Stell-

---

<sup>1</sup> Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH (2020): Bebauungsplan Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – 1. Änderung/Neufassung „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“, Artenschutzbeitrag, Herford, 03.03.2020.

<sup>2</sup> Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH (2020): Bebauungsplan Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – 1. Änderung/Neufassung „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“, Umweltbericht, Herford, 03.03.2020.

plätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen in den gekennzeichneten Pflanzflächen unzulässig. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Flächen und Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB wie u. a. die Anpflanzung einer Ligusterhecke als Blendschutzpflanzung, die Vermeidung artenschutzkritischer Beleuchtungen der Grünflächen oder die Anlage einer Saumzone entlang des angrenzenden Gewässers festgesetzt. Weitere Anpflanzungen, der fachgerechte Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB sowie textliche Hinweise zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind ebenfalls im Bebauungsplan mitaufgenommen worden.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände planungsrelevanter Arten sind gemäß Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag sowohl Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Anpflanzung einer Hecke als Blendschutz, Fledermaus- und insektenverträgliches Beleuchtungskonzept) als auch artspezifische vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die Feldlerche (Anlage von Extensivgrünland) erforderlich. Entsprechende Festsetzungen und Regelungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen, im räumlich funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Vorkommen werden Ersatzstrukturen als CEF-Maßnahme geschaffen.

Der Kompensationsflächenbedarf für die durch die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplans Nr. 10 entstehenden Eingriffe kann durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen vollständig gedeckt werden. Somit können bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen die resultierenden flächenhaften Eingriffe in Biotope nach § 15(2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das engere Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat in seiner Sitzung am 31.05.2017 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen, die 1. Änderung und Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 – OT Brockhagen – einzuleiten (vgl. VL-637-2014/2020).

In den Sitzungen am 14.06.2017 bzw. am 12.07.2017 wurden erste Planentwürfe vorgestellt (vgl. VL-669-2014/2020). Nach einer intensiven Prüfungsphase der Betriebsabläufe wurde das Plankonzept in den Sitzungen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seines Fachausschusses im September 2018 vorgestellt und für das weitere Planverfahren freigegeben (s. VL-939-2014/2020 und Protokolle).

#### **a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB**

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) und 2(2) BauGB wurden im Februar/März 2019 durchgeführt. Die inhaltlichen Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich i. W. auf die Erschließung sowie die Begründung des Plangebiets. Die GNU hat die 2000/2001 eingeleitete Gebietsentwicklung grundsätzlich kritisiert.

Diese ersten Verfahrensergebnisse wurden im Juni/Juli 2019 ausgewertet. In den Beratungen im Sommer 2019 (Bauausschuss am 13.06.2019, Rat am 10.07.2019, s. VL-1106-2014/2020 und Protokolle) wurden die weiteren Weichenstellungen für das Verfahren getroffen, die naturschutz-

fachlichen Fragen bezüglich der CEF-Maßnahmen und der externen Ausgleichsflächen wurden geklärt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde beschlossen, die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB durchzuführen.

#### **b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB**

Zur Entwurfsoffenlage wurden die Planunterlagen einschließlich Umweltbericht unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens weiter konkretisiert. Der Entwurf der 1. Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 hat im März/April 2020 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erneut beteiligt. Inhaltlich ggf. relevante Anregungen, die zu Planänderungen führen könnten, haben sich in diesem Rahmen nicht mehr ergeben. Der Kreis Gütersloh hat gebeten, in der Plankarte und in der Begründung nochmals ergänzend explizit auf die im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden organisatorischen und baulichen Maßnahmen hinzuweisen.

#### **4. Planentscheidung**

In den Sitzungen des Bauausschusses am 20.05.2020 und des Rates am 24.06.2020 wurden die Ergebnisse des Planverfahrens geprüft, im Ergebnis wurde die 1. Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 als Satzung beschlossen (siehe VL-1289-2014/2020 1. Ergänzung).

Mit der 1. Änderung und Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“ wird die weitere Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Betriebsstandorte an der Michaelisstraße vorbereitet. Der alte vB-Plan ist in den Jahren 2001/2002 für die Ansiedlung des Unternehmens Hörmann KG Antriebstechnik aufgestellt worden, einbezogen worden war zudem das östlich angrenzende Grundstück für einen Neubau der mit der Fa. Hörmann kooperierenden WLS Spedition GmbH. Da der alte vB-Plan Nr. 10 eng begrenzt auf das im Jahr 2001 geplante Neubauprojekt zugeschnitten worden war, können heute notwendig werdende Änderungen und Erweiterungen der Betriebsgebäude – v. a. auch in der Bauhöhe – in diesem Rahmen nicht mehr entwickelt werden. Darüber hinaus wird ein Standort für ein Hochregallager auf dem Gelände benötigt.

Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als angebotsorientierter, flexiblerer Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll gehalten. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rates der Gemeinde Steinhagen und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Steinhagen, im Juni 2020