



**Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“  
und Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Lange-  
rede“**

**sowie 27. und 29. Flächennutzungsplanänderungen**

**im Ortsteil Steinhausen**

**hier:**

**Städtebauliche Rahmenplanung und gemeinsame Begründung  
für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

**Vorentwurf für die Beteiligungsschritte gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB**

**Mai 2022**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einführung .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen .....</b>     | <b>9</b>  |
| 3.1       | Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation.....                       | 9         |
| 3.2       | Landes- und Regionalplanung .....  | 11        |
| 3.3       | Flächennutzungsplan.....   | 20        |
| 3.4       | Naturschutz und Landschaftspflege, Wald.....                             | 21        |
| 3.5       | Gewässer .....   | 22        |
| 3.6       | Boden.....   | 23        |
| 3.7       | Altlasten, Kampfmittel und Infrastruktur .....                           | 24        |
| 3.8       | Denkmalschutz und Denkmalpflege .....                                    | 25        |
| 3.9       | Land- und Forstwirtschaft .....  | 26        |
| 3.10      | Freizeit und Erholung.....   | 26        |
| <b>4.</b> | <b>Planungsziele und Plankonzept .....</b>                               | <b>26</b> |
| 4.1       | Planungsziele .....  | 26        |
| 4.2       | Städtebauliche Rahmenplanung .....                                       | 29        |
| <b>5.</b> | <b>Inhalte und geplante Festsetzungen der Bebauungspläne.....</b>        | <b>33</b> |
| 5.1       | Art der baulichen Nutzung .....  | 33        |
| 5.2       | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 34        |
| 5.3       | Örtliche Bauvorschriften .....   | 35        |
| 5.4       | Erschließung und Verkehr .....   | 35        |
| 5.5       | Immissionsschutz.....  | 39        |
| 5.6       | Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft.....                  | 40        |
| 5.7       | Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Waldes ..... | 41        |
| <b>6.</b> | <b>Umweltrelevante Auswirkungen.....</b>                                 | <b>42</b> |
| 6.1       | Umweltprüfung und Umweltbericht .....                                    | 42        |
| 6.2       | Bodenschutz und Flächenverbrauch .....                                   | 43        |
| 6.3       | Artenschutzrechtliche Prüfung.....                                       | 43        |
| 6.4       | Eingriffsregelung.....   | 44        |
| 6.5       | Klimaschutz und Klimaanpassung .....                                     | 45        |
| <b>7.</b> | <b>Bodenordnung .....</b>  | <b>46</b> |
| <b>8.</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>   | <b>47</b> |
| <b>9.</b> | <b>Verfahrensablauf und Planentscheidung.....</b>                        | <b>47</b> |

### **Abbildungsverzeichnis:**

|        |   |    |
|--------|---|----|
| Abb. 1 | Geltungsbereich städtebauliche Rahmenplanung (schwarz gestrichelt) und aktuelle Abgrenzung B-Plan Nr. 24 – 2. Änderung / 27. FNP-Änderung (gelbe Fläche) sowie B-Plan NR. 35 / 29. FNP-Änderung (rote Fläche) gemäß Beschlusslage ..... | 9  |
| Abb. 2 | Auszug Landesentwicklungsplan NRW (LEP) Bereich Steinhagen.....   | 12 |
| Abb. 3 | Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Bezirksregierung Detmold 2004 (Planbereich schwarz umrandet).....   | 13 |
| Abb. 4 | Auszug Regionalplan OWL – Entwurf 2020, Bezirksregierung Detmold 2020 (Planbereich schwarz umrandet).....   | 14 |
| Abb. 5 | 46. Änderung (Entwurf) des Regionalplans, Bezirksregierung Detmold 2021 (Planbereich schwarz umrandet).....   | 16 |
| Abb. 6 | Auszug Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (Mai 2016), Potenzialfläche N1, Gem. Steinhagen.....  | 19 |
| Abb. 7 | Ausschnitt aus den Darstellungen des FNP der Gemeinde Steinhagen (Stand 24. Änderung).....  | 20 |
| Abb. 8 | Lageplan der Kleinrammbohrungen (RKB) im Plangebiet, gelb Auffüllung Lehmgrube, Erdbaulabor Schemm GmbH 2022 .....  | 24 |
| Abb. 9 | Städtebauliche Rahmenplanung, Zwischenfazit Denkmodelle, Mitteilungsvorlage Bauausschuss 17.02.2022.....  | 30 |

### **Teil II: Umweltbericht**

Umweltbericht (Vorentwurf) zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 24 „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“ und Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Langebrede“ und 27. sowie 29. Flächennutzungsplanänderungen (FNP2020), Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB (Vorentwurf), Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Mai 2022

– Gliederung siehe dort –

### **Teil III: Anlagen**

- A.1 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH und stadtlandkonzept Biologen und Stadtplaner PartG: Städtebauliches Rahmenkonzept Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“ und Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Langebrede“, Rheda-Wiedenbrück/Werther (Westf.), April 2022**
- A.2 Erdbaulabor Schemm GmbH: Baugrund- und Abfalltechnische Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau, Borgholzhausen, 13.04.2022**
- A.3 Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Faunistische Untersuchung im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung Hof Detert in Steinhagen, Herford, Mai 2022**

**Hinweis:**

*Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“ und Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Langebrede“ wird für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung vorgelegt.*

*Nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen in diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten erfolgen die weiteren Planungsarbeiten, die erforderlichen Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage werden dann die detaillierten Planfestsetzungen für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erarbeitet.*

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

Der gewerblich-industrielle Schwerpunkt der Gemeinde Steinhagen liegt zwischen Steinhagen und Amshausen an der Bahntrasse. Diese Lage ist in den letzten Jahren durch den Durchbau der A 33 nachhaltig gestärkt worden. Durch den direkten Anschluss der Bielefelder Straße (L 778) an die Autobahn sind gute Bedingungen für die gewerblich-industrielle Weiterentwicklung in Steinhagen geschaffen worden. Die Trasse der A 33 verläuft in dem seit Jahrzehnten entsprechend freigehaltenen Korridor zwischen der Ortslage Steinhagen und der Bahntrasse bzw. dem Gewerbegebiet Liebigstraße. Hier erfolgt eine dauerhafte Zerschneidung des Siedlungsraums in Ost-West-Richtung. Ein unmittelbares Heranrücken an die Trasse der A 33 oder gar ein Überschreiten der Autobahn durch Wohnsiedlungsflächen von Süden ist langfristig nicht vorstellbar. Die Gemeinde Steinhagen strebt insofern an, die Flächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle Detert / Langebrede als regionalbedeutsamen Wirtschaftsflächenstandort zu entwickeln. Im Rahmen ihrer öffentlichen Aufgaben soll das örtliche Angebot an Arbeitsplätzen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gestärkt und erhalten werden. Die Gemeinde ist aus diesem Grund in den vergangenen Jahren mehrfach und auf unterschiedlichen Ebenen planerisch aktiv geworden. In der Folge werden die diesbezüglich wichtigsten Entwicklungsschritte zusammenfassend dargelegt.

Bereits parallel zur Aufstellung des neuen Landesentwicklungsplans NRW (LEP) haben die Kommunen im Kreis Gütersloh und die Kreisverwaltung Gütersloh die planerischen Rahmenbedingungen für die **künftige wirtschaftliche Entwicklung in der Region** geprüft. Ziel war es, auf Grundlage kommunaler Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte Planungs- und Bewertungsgrundlagen zu erhalten, konkrete Möglichkeiten für Flächenentwicklungen im kommunalen Bereich zu diskutieren und die erforderlichen Weichenstellungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Städte und Gemeinden in den nächsten 15 Jahren vorbereiten zu können. Dabei war schon damals festzuhalten, dass der Mangel an GIB-Standorten mit guten Entwicklungsperspektiven ein erhebliches regionales Problem darstellt.

Die Gemeinde Steinhagen hat die eigenen gewerblich-industriellen Entwicklungsabsichten im **Kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept** (Mai 2016) zusammengefasst. Zunächst wurden die planerische Ausgangslage und Rahmenbedingungen dargelegt, anschließend wurden die städtebaulich-gewerblichen Entwicklungsziele, Handlungsempfehlungen und potenzielle Flächenentwicklungen im Gemeindegebiet diskutiert und dokumentiert. Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat abschließend in seiner Sitzung am 11.05.2016 das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Gemeinde Steinhagen beschlossen (DS VL-300-2014/2020 2. Ergänzung) und im Ergebnis insbesondere die Potenzialfläche N1 „Östlich Bahnhofstraße, südlich Liebigstraße“ – und damit den vorliegend zur Rede stehende Bereich – mit oberster Priorität für die weitere Gewerbeentwicklung definiert. Der Bereich zeichnet sich durch ein sehr gutes GE/GI-Potenzial und eine sehr gute verkehrliche Anbindung (A 33, L 791, ÖPNV und Bahn) aus. Eine eindeutige Nutzungsgliederung im Siedlungsraum ist durch die A 33 vorgegeben, eine deutliche Abgrenzung gegenüber der Ortslage Steinhagen ist sichergestellt. Baumbestände im Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie die östlichen Grün-/Waldstrukturen können auf den nachfolgenden Planungsebenen und in den Plankonzepten sachgerecht einbezogen und berücksichtigt werden.

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Gemeinde Steinhagen und die Beratungsergebnisse wurden der Regionalplanungsbehörde als Grundlage für die aktuelle Neuaufstellung des Regionalplans zur Verfügung gestellt. Im **Regionalplan OWL – Entwurf 2020** wurde der Bereich weitgehend als GIB-Fläche dargestellt und damit die Entwicklungsintention der Gemeinde bestätigt. Die im Osten sowie entlang der Liebigstraße bestehenden Grün- und Waldstrukturen wurden als Waldbereiche und als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Aufbauend auf den grundsätzlichen Überlegungen im kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept hat der Bauausschuss des Gemeinderats in seiner Sitzung am 29.11.2016 beschlossen, eine **Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der gesamten Fläche der Hofstelle Detert** in Auftrag zu geben.<sup>1</sup> Die Studie wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit (Werkstattkonzept) erarbeitet. Ziel war die Schaffung eines Rahmens für die Entwicklung des Standorts unter Berücksichtigung hoher ökologischer, sozialer und funktionaler Qualitätsstandards.

Aufbauend auf einer Bestandsanalyse wurden Entwicklungsprinzipien und ein Strukturkonzept erarbeitet. Diese berücksichtigen insbesondere „grüne“ Aspekte, wie beispielsweise die Schaffung grüner Quartiere und eines zentralen Angers sowie eines umlaufenden Grüngürtels. Ergänzend wurden Nutzungsgliederungen mit den Schwerpunkten Industrie, Handwerk und Gewerbe, Handel/Forschung und IT diskutiert. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle wurden Ideen für eine städtebauliche Mitte mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in den Bereichen Dienstleistung, Restauration, Tagungs- und Veranstaltungsräume, Fitness oder Boarding House entwickelt.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen wurden Bausteine für eine nachhaltige und ökologisch modellhafte Entwicklung herausgearbeitet. Diese sind insbesondere ein ökologisches und klimaresilientes Flächenmanagement, eine ökologische und ressourceneffiziente Infrastruktur, ökologische und CO<sub>2</sub>-neutrale Baukonzepte, eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung, ein ökologisches Regenwassermanagement, nachhaltiges Wirtschaften der Betriebe und soziale Infrastruktur. Diese Bausteine dienen als Basis für die Erarbeitung einer Rahmenplanung unter ökologischen und nachhaltigen Kriterien sowie für die darauf aufbauenden bauleitplanerischen Schritte. Im Bauausschuss der Gemeinde wurden die Ergebnisse am 11.06.2018 (DS VL-896-2014/2020) vorgestellt und beraten.

Konsens ist es, das Gewerbe- und Industriegebiet „Langebrede“ (ehemals Hofstelle Detert) als **ökologisch hochwertiges Gebiet** mit entsprechenden Umweltstandards zu entwickeln. Wichtige Grundlagen bilden dabei die Ausführungen im Zuge der Machbarkeitsstudie für die Fläche Detert. Ein Schwerpunkt stellt dabei u. a. der flächensparende Umgang mit dem Grund und Boden dar – und damit auch die Frage bzw. Notwendigkeit kompakter Erschließungsanlagen und Lösungen für den ruhenden Verkehr. Für die Umsetzung der **energetischen Ziele** sind bereits politische Beschlüsse gefasst worden (siehe DS VL-106-2020/2025). Demnach sollen eine Ansiedlungs- und Vermarktungsstrategie sowie ein Handbuch zur ökologischen Gebäude- und Grundstücksplanung erstellt werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.04.2021 ergänzend beschlossen (siehe DS VL-106-2020/2025), dass die Erarbeitung der entsprechenden ökologischen Vorgaben in einem **kommunalen-fraktionsübergreifenden Arbeitskreis** erfolgen soll. Der Arbeitskreis hat bis heute mehrfach getagt und ökologische Umwelt- und Qualitätsstandards für das künftige Gewerbe- und Industriegebiet Langebrede erarbeitet. Hauptthemen waren Wasser und Boden, Klima und Diversität, Mobilität sowie Energie/Beleuchtung. Die Ergebnisse und Empfehlungen wurden im Bauausschuss am 28.04.2022 vorgestellt (siehe DS VL-342-2020/2025) und definieren sowie konkretisieren u. a. den Entwicklungsrahmen für die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung und die nachfolgenden

---

<sup>1</sup> Machbarkeitsstudie Nachhaltiges Gewerbegebiet „Alte Hofffläche Detert“, Gemeinde Steinhagen/Zero Emission GmbH, Wuppertal, Juni 2018.

konkreten Bauleitplanverfahren im Bereich „Langebrede“. Auf die Unterlagen wird verwiesen. Dabei gilt es festzuhalten, dass Ergebnisse aus dem Arbeitskreis auf der Bauleitplanebene, aber auch nachgelagert im Zuge des Grundstückverkehrs sowie ergänzend über ein Bonusprogramm geregelt werden sollen. Im weiteren Verfahren wird abschließend geklärt, auf welcher Ebene und mit welchen Instrumenten dies erfolgen soll.

**Anlass** für die vorliegenden Bauleitplanverfahren sind die dargestellten übergeordneten Planungsziele und -vorstellungen der Gemeinde und zwei konkrete Bauvorhaben. Zum einen die Planung einer neuen **Rettungswache des Kreis Gütersloh** an der Bahnhof-/Liebigstraße und zum anderen der **geplante neue Werkstandort der Hörmann KG** im südöstlichen Planbereich der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung. Die Hörmann Unternehmensgruppe ist ein weltweit erfolgreich agierendes Unternehmen mit Ursprung und Hauptsitz in der Gemeinde Steinhagen. Die Unternehmensgruppe ist mit der Gemeinde seit langer Zeit eng verbunden und der größte Arbeitgeber in Steinhagen. Für den Wirtschaftsstandort und damit für eine prosperierende Entwicklung der Gemeinde sowie der Region hat das Unternehmen eine große Bedeutung. Das nach wie vor familiengeführte Unternehmen ist ursprünglich mit der Produktion von Garagentoren für den Eigentumsbereich gestartet und hat im Laufe der Zeit das Produktportfolio stetig erweitert. Aktuell steht eine kurzfristige Erweiterung seiner Produktpalette im Bereich Stauraumsysteme an. Hierfür benötigt das Unternehmen eine gewerblich nutzbare Fläche von 8 -10 Hektar, die in mehreren Schritten entwickelt werden soll. Angesichts der angespannten Flächensituation im Bereich der jetzigen Standorte in der Gemeinde Steinhagen sowie den beiden umliegenden Standorten in Gütersloh und Dissen bestehen an keinem dieser Standorte weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Integration des Produktionsprozesses für die Stauraumsysteme in einen anderen bestehenden Standort in Deutschland stellt ebenfalls keine Option dar, da diese Standorte strategisch auf ihre jeweiligen Produktschwerpunkte ausgerichtet und bereits vollständig ausgelastet sind. Zwar bestehen an den Standorten im Saarland und in Brandis bei Leipzig baureife Grundstücksalternativen, betriebsorganisatorische Vorteile und die enge Verbundenheit mit dem Stammsitz Steinhagen führen dazu, dass die Hörmann Unternehmensgruppe anstrebt, in Steinhagen einen neuen Werkstandort zu errichten. Im Januar 2021 hat die Unternehmensleitung der Hörmann KG daher erste Gespräche bezüglich der geplanten Produkterweiterung und der favorisierten Entwicklung des neuen Werkstandorts im Gewerbe- und Industriegebiet „Langebrede“ im Ortsteil Steinhagen geführt. Die Gemeinde Steinhagen unterstützt das Ansinnen und Vorhaben und erachtet den angestrebten neuen Werkstandort als geeignet und richtig. Für das Unternehmen Hörmann KG ist eine zeitnahe Umsetzung des neuen Werkstandorts von zentraler Bedeutung, um weiterhin erfolgreich am Markt agieren zu können und damit auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Steinhagen und darüber hinaus bestmöglich sichern und entwickeln zu können.

Zur **bauleitplanerischen Entwicklung** des gesamten Bereichs der städtebaulichen Rahmenplanung sowie der konkreten Bauvorhaben sind gemäß aktuellem Sachstand das **Bebauungsplanverfahren Nr. 24 „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“** (siehe ergänzter Aufstellungsbeschluss VL-1346-2014/2020) und das **Bebauungsplanverfahrens Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Langebrede“** (siehe Aufstellungsbeschluss VL-342-2020/2025) sowie die **27. und 29. Flächennutzungsplanänderung** erforderlich. Das ursprüngliche Planverfahren Nr. 24 wurde aufgrund des kommunalen Flächenbedarfs sowie der konkreten vorhabenbezogenen Entwicklungsabsichten der Firma Hörmann KG für die Planung eines neuen Produktionsstandorts im Gebiet durch das Bauleitplanverfahren Nr. 35 ergänzt. Die Planverfahren werden jeweils in enger Abstimmung durchgeführt. Dies betrifft besonders die Erschließung, die technische Ver- und Entsorgung und die zeitliche Abwicklung der Bauleitplanverfahren. Gemäß aktuellem Sachstand werden beide Bebauungsplanverfahren als sog. Angebotspläne in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB** aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen ist wie oben dargestellt anzupas-

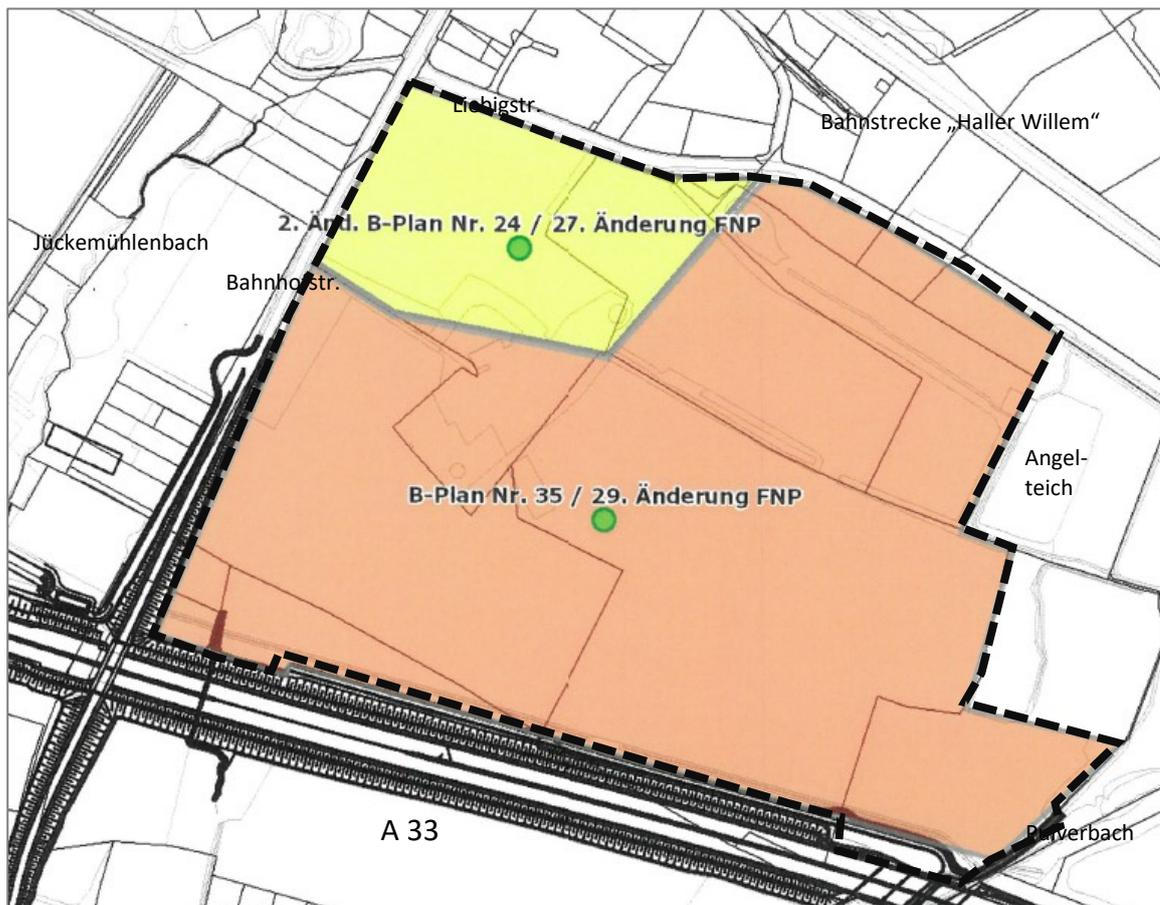
sen und wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert. Im weiteren Verfahren wird die genaue Abgrenzung der Planverfahren vorgenommen oder ggf. eine Zusammenlegung geprüft.

Ein maßgeblicher Entwicklungsschritt für den kommunalen Gewerbe- und Industriestandort ist mit der im Dezember 2021 eingeleiteten **46. Regionalplanänderung** zur Entwicklung des vorliegenden Plangebiets nördlich der A 33 als GIB begonnen worden (auf die Unterlagen wird verwiesen, siehe auch Drucksache RR-20/2021).

## **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Rahmenplanung sowie der entsprechenden Bauleitplanverfahren liegt nördlich der Ortslage Steinhagen zwischen der Autobahn A 33 im Süden sowie dem Bereich Liebigstraße bzw. Bahntrasse des „Haller Willem“ im Norden und erweitert den vorhandenen großflächigen Gewerbe- und Industriestandort der Gemeinde im Bereich Liebigstraße/Bahntrasse/Bielefelder Straße. Dadurch soll der bestehende Siedlungsschwerpunkt von Steinhagen gestärkt werden. Die Rahmenplanung umfasst insbesondere Hof-, Frei-, und Wirtschaftsflächen der ehemaligen Hofstelle Detert und wird wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- Im Süden durch die Trasse A 33,
- im Westen durch die Bahnhofstraße (L791), die dort über die A 33 geführt wird und die Ortslage Steinhagen insbesondere mit dem Bahnhof, mit den Gewerbegebieten im Norden und mit dem Siedlungsbereich Amshausen verbindet,
- im Norden durch die Liebigstraße, die als Querspange den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Bielefelder Straße erschließt sowie durch die dort anschließende Gewerbenutzungen,
- im Osten durch den Waldbestand mit Wasserflächen und den Pulverbach.



**Abb. 1** Geltungsbereich städtebauliche Rahmenplanung (schwarz gestrichelt) und aktuelle Abgrenzung B-Plan Nr. 24 – 2. Änderung / 27. FNP-Änderung (gelbe Fläche) sowie B-Plan NR. 35 / 29. FNP-Änderung (rote Fläche) gemäß Beschlusslage  
– ohne Maßstab –  $\Delta^{\text{Nord}}$

Der Geltungsbereich umfasst einschließlich der nördlich bestehenden Wald- und Grünstrukturen eine Fläche von ca. 26,7 ha. Dabei wird die nördlich einbezogene Waldflächen nicht für eine gewerbliche Nutzung beansprucht, sondern im Bestand gesichert.

Im Geltungsbereich der Rahmenplanung laufen derzeit vier verschiedene Planverfahren. Diese wurden bereits im Kapitel 1 dargelegt. Die genaue Abgrenzung oder ggf. Zusammenlegung der einzelnen Planverfahren wird im weiteren Verfahren geprüft.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche und landschaftsräumliche Situation im Plangebiet wird sowohl durch die ehemalige Hofstelle Detert mit ihren dazugehörigen Hof-, Frei-, und Wirtschaftsflächen als auch durch einen Waldbestand entlang der Liebigstraße geprägt. Das Umfeld weist außerdem im Westen vereinzelt Wohnhäuser und Ackerflächen, im Norden ein Gewerbe- und Industriegebiet, im Osten Waldflächen mit offenen Gewässern und südlich der A 33 Wohnsiedlungen auf.

Der im Plangebiet früher auf der Hofanlage Detert ansässige landwirtschaftliche Betrieb wurde inzwischen ausgesiedelt, die noch vorhandenen Gebäude stehen leer und werden abgebrochen. Die Gemeinde Steinhagen hat die Flächen insgesamt erworben. Der Geltungsbereich der Rahmenplanung mit dem Ziel einer gewerblich/industriellen Nutzung wird bisher noch überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Die Zufahrt zur Hofanlage von der Bahnhofstraße aus wird durch einen alten alleearartigen Baumbestand gesäumt, im Umfeld des Hofes bestehen kleine Wald- bzw. Hofeichengruppen.

Der Bereich ist Teil des Landschaftsraums in der ackerbaulich geprägten offenen Kulturlandschaft am Südwesthang des Bielefelder Osning, der durch eine Reihe von Bachläufen mit Quellgebieten am Osninghang gegliedert wird. Im Osten außerhalb des Plangebietes verläuft der Pulverbach, im Westen der Bahnhofstraße verläuft das kleine Bachtälchen des Jückenmühlenbachs. Das Gelände fällt etwa von rund 120/122 m ü. NHN im Bereich Liebigstraße auf etwa 111/112 m ü. NHN im Südwesten und im Südosten im Bereich der Graben- bzw. Bachdurchlässe unter der A 33. Der frühere Lehmbau im Nordosten des Plangebietes und darüber hinaus ist heute teilweise aufgefüllt worden und wird als Grünland genutzt, ist teils zugewachsen oder wurde als Gewässer entwickelt (Teichanlage mit Angelnutzung). Zur naturräumlichen Einordnung, zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Acker-, Grünland- und Freiflächen sowie der Gehölzbestände und der Fauna im Geltungsbereich und im angrenzenden Umfeld wird auf den Vorentwurf des Umweltberichts verwiesen.

Die – mit Ausnahme der Hofanlage Detert nicht bebaute – neue gewerbliche/industrielle Nutzung schließt in dieser Lage zwischen der A 33 und den Siedlungsbereichen im Norden an die großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete an der Liebigstraße bzw. beidseits der Bahntrasse „Haller Willem“ im Norden an. Diese bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete stellen den gewerblichen Schwerpunkt in der Gemeinde Steinhagen dar. Die Nutzer- und Betriebsstruktur umfasst neben den großen Unternehmen in Steinhagen, wie u. a. Hörmann Unternehmensgruppe (Upheider Weg, An der Jüpke), Schaeffler Group (Liebigstraße), Runge Verlagsauslieferung GmbH (Bergstraße) oder WLS Spedition (Borsigstraße), auch eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Unternehmen.

Der Grünzug im Osten gliedert die bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industrienutzungen und bietet mit der gut ausgebauten Fuß-/Radwegeachse eine attraktive Verbindung zwischen den Siedlungsgebieten Amshausen und Steinhagen sowie zu bzw. von den Gewerbegebieten und zum Bahnhof Steinhagen im Nordwesten des Geltungsbereiches der vorliegenden Rahmenplanung. Die Wohnsiedlungsbereiche in Steinhagen liegen deutlich abgesetzt südlich der A 33, die Wohngebiete in Amshausen schließen erst nördlich der bereits vorhandenen Gewerbenutzungen an.

Das neue Gewerbe- und Industriegebiet ist aufgrund dieser Lage durch die umgebenden Gewerbegebiete, durch die Gehölzbestände und durch die als Riegel zwischen der Ortslage Steinhagen und dem Planbereich verlaufende A 33 mit der begleitenden 110 kV-Freileitung gut gegenüber dem weiteren Siedlungs- und Landschaftsraum abgeschirmt. Die Erschließung mit der Lage zwischen den Siedlungsbereichen, der Bahnlinie im Norden (Taktverkehr Bielefeld – Osnabrück) und der Liebigstraße als Querverbindung zwischen der Bahnhofstraße (L 791) und der Bielefelder Straße (L 778) mit direkter Anbindung an die A 33 trägt ebenfalls zu den für das Nutzungsziel als ortsnaher Gewerbe-/Industriestandort günstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen bei.

## 3.2 Landes- und Regionalplanung

### a) Landesentwicklungsplan

Der 2017 neu aufgestellte **Landesentwicklungsplan NRW (LEP)** verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen und landesweit die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Am 30.07.2019 ist eine Änderung des LEP NRW in Kraft getreten, die vor allem darauf abzielt, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Die gleichwertigen Entwicklungschancen von ländlichen Regionen und Ballungsräumen sollen erhalten werden.

Für die gemeindliche Entwicklung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des LEP unter den nachfolgend genannten Oberpunkten von besonderer Bedeutung, zu Inhalten und Einzelheiten wird auf den LEP verwiesen:

- 2. Räumliche Struktur des Landes
- 4. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- 6. Siedlungsraum
- 7. Freiraum

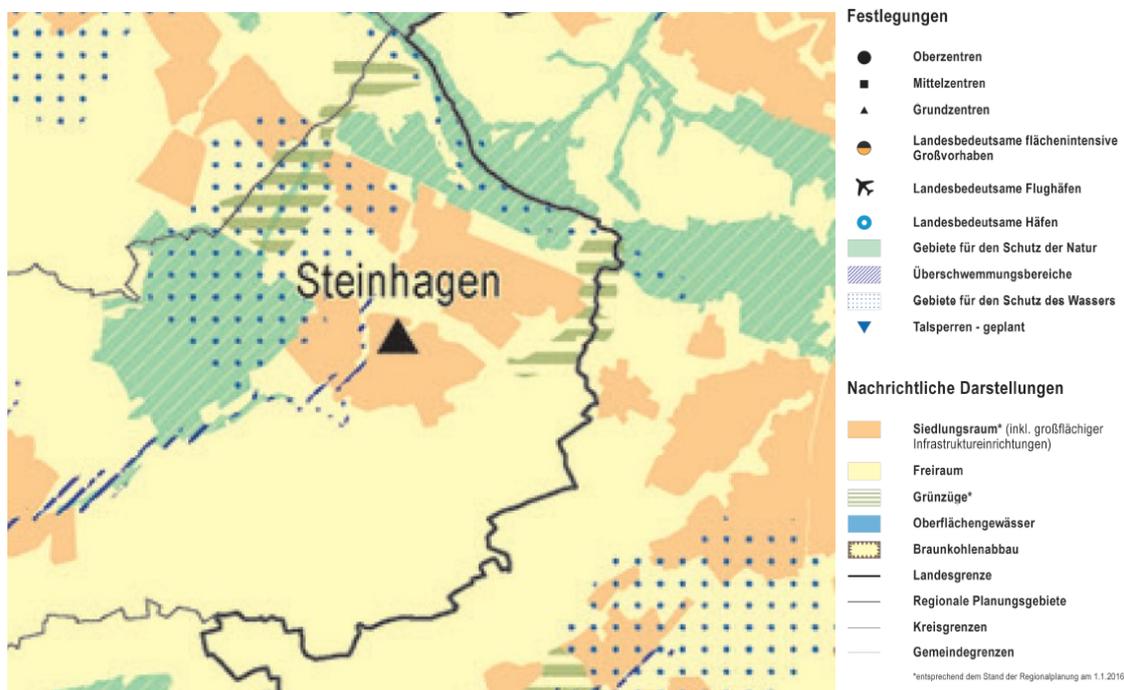
Die Gemeinde Steinhagen ist im LEP NRW als **Grundzentrum** eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist, nächstgelegenes Mittelzentrum ist die Stadt Halle (Westf.) (**2-1 Ziel Zentralörtliche Gliederung**, siehe u. a. Abb. 1 und Anhang 1 zum LEP). Zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes sind u. a. Versorgungsstrukturen, Erreichbarkeiten und wirtschaftliche Entwicklungschancen zu sichern (**2-2 Grundsatz Daseinsvorsorge**).

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche nachhaltig, umweltverträglich und entsprechend den siedlungsstrukturellen Erfordernissen (**2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum**). Hieraus ergibt sich für das vorliegende Planungsziel das Erfordernis einer Regionalplan-Änderung mit Neufestlegung eines *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB).

Im festgelegten Freiraum sind dagegen die Freiraumfunktionen grundsätzlich zu sichern. Unter besonderen Bedingungen können hier ausnahmsweise bauliche Entwicklungen möglich sein oder Ortsteile im Freiraum entwickelt werden, diese Fallkonstellation trifft jedoch nicht auf die vorliegende Planung zu (**2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum**). Die Freiraumerfordernisse werden bei der angestrebten Festlegung des Waldes etc. berücksichtigt.

Der im LEP-NRW zeichnerisch dargestellte Siedlungsraum umfasst die Bereiche nordöstlich und südwestlich des vorliegenden Planbereichs. Der Siedlungsbereich des Ortsteils Amshausen sowie der anschließende südlich bzw. westlich der Ortslage Steinhagens gelegene Freiraum bis zur Gemeindegebietsgrenze Richtung Halle (Westf.) liegen in einem *Gebiet zum Schutz des Wassers*. Der im Nordosten parallel sowie oberhalb der ehemaligen B 68 verlaufende Kammzug des Teutoburger Walds ist im gesamten Gemeindegebiet als *Gebiet zum Schutz der Natur* dargestellt. Ebenso sind

die Patthorst großräumig westlich von Steinhagen und größere Bereiche um Brockhagen als *Gebiete zum Schutz der Natur* festgelegt worden.

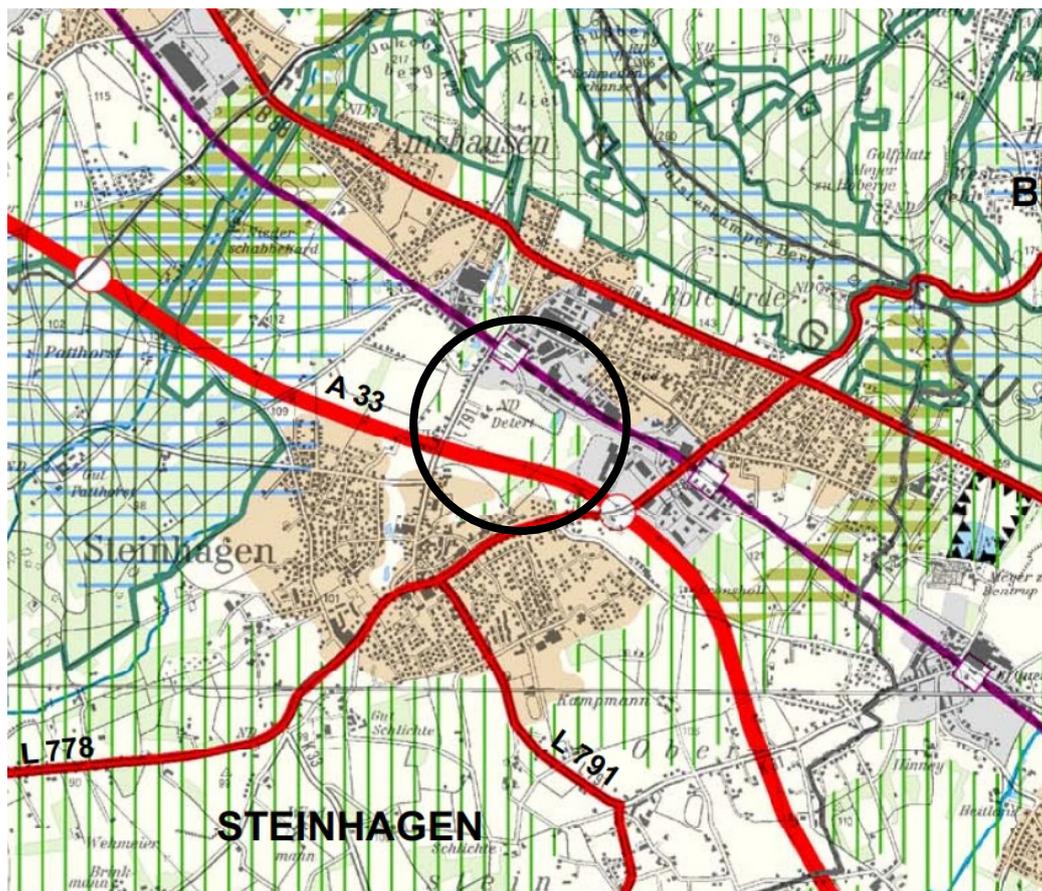


**Abb. 2** Auszug Landesentwicklungsplan NRW (LEP) Bereich Steinhagen – ohne Maßstab –  $\triangle$ <sup>Nord</sup>

Aus städtebaulicher Sicht sind für die angestrebte Weiterentwicklung des zentralen kommunalen GIB-Standorts insgesamt und für die Werksansiedlung der Hörmann Unternehmensgruppe, besonders die Grundsätze unter **4. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**, die folgenden Ziele und Grundsätze unter **6. Siedlungsraum** sowie die Ziele und Grundsätze unter **7. Freiraum** zu beachten.

#### **b) Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Neuaufstellung Regionalplan OWL – Entwurf 2020 und 46. Änderung des Regionalplans**

**Regionalplan (2004):** Im derzeit geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“ ist das Plangebiet der Rahmenplanung überwiegend als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Östliche Randbereiche sind zudem mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Südlich der Liebigstraße und des Abschnitts Am Bahnhof ist ein bis zu 90 m breiter Streifen als GIB festgelegt. Des Weiteren bestehen im rechtskräftigen GEP – TA Oberbereich Bielefeld östlich kleinräumig die Festlegungen „Oberflächengewässer“ und „Waldbereich“.



### PLANZEICHENVERZEICHNIS

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Gewerbl. und industrielle Nutzungen (GIB) |  | Schutz der Landschaft u. landsch. Erholung  |
|  | Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)        |  | Schienenwege für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, unter Angabe der Haltepunkte |
|  | Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche    |  | Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr, unter Angabe der Anschlussstellen                  |
|  | Waldbereiche                              |  | Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr                                    |
|  | Oberflächengewässer                       |   |   |

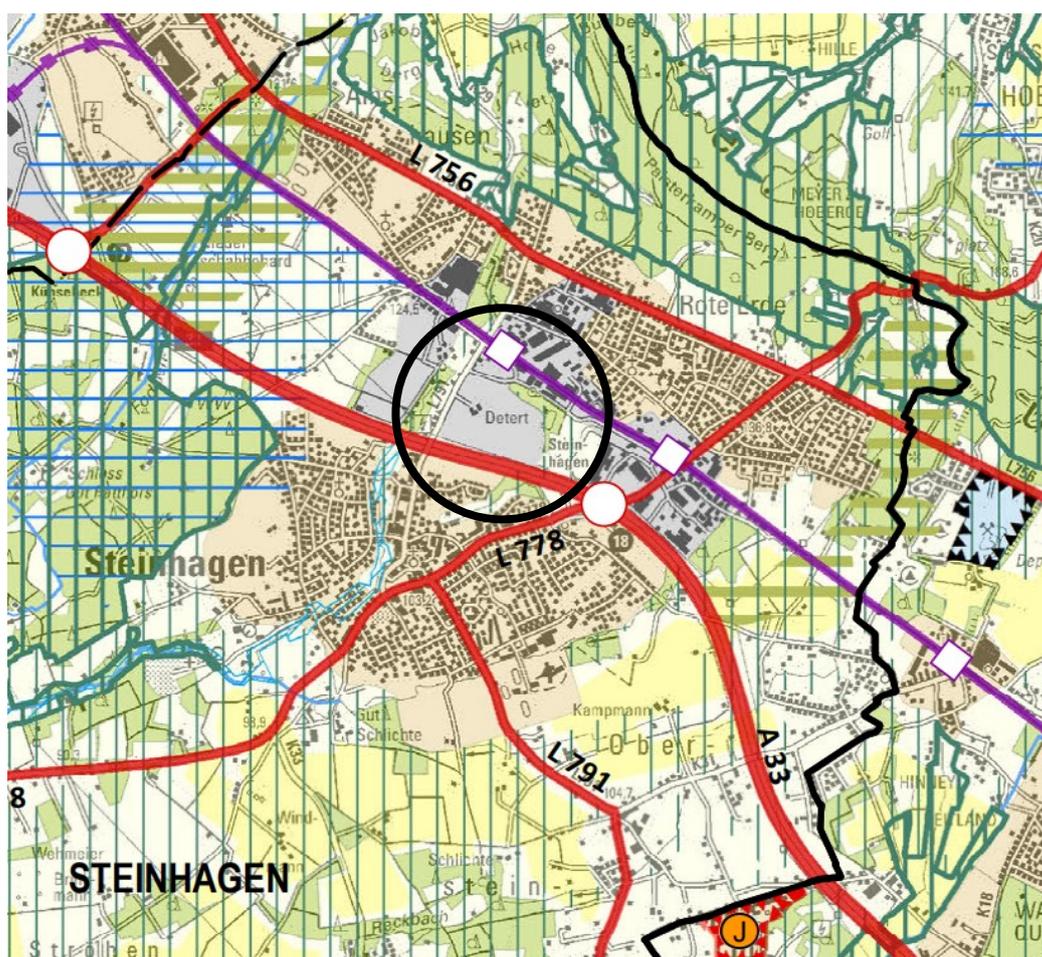
**Abb. 3** Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Bezirksregierung Detmold 2004 (Planbereich schwarz umrandet)  
– ohne Maßstab –  $\Delta$ <sup>Nord</sup>

**Regionalplan OWL – Entwurf 2020:** Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren für einen neuen Regionalplan OWL eröffnet. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017. Dieser ist mit seinen Zielen und Grundsätzen in der Fassung der 1. Novelle vom 5. August 2019 rechtskräftig und durch die Regionalplanung umzusetzen.

In den angestrebten zeichnerischen Festlegungen des vorliegenden Regionalplans OWL – Entwurf 2020 ist für das Plangebiet der Rahmenplanung bereits eine weitgehende Festlegung als GIB vorgesehen. Die im Osten sowie entlang der Liebigstraße bestehenden Wald-, Grün- und Gewässerstrukturen wurden als Waldflächen bzw. als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit überlagernder Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Dieses entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde Steinhagen. Die Gemeinde hat die eigenen gewerblich-industriellen Entwicklungsabsichten im Kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (Mai 2016) zusammengefasst. Das Konzept und die Beratungsergebnisse wurden der Regionalplanungsbehörde als Grundlage für die aktuelle Neuaufstellung des Regionalplans zur Verfügung gestellt.

Im Regionalplan-Entwurf 2020 ist für die Gemeinde Steinhagen ein Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen (Bruttobauland in ha) von 49 ha vorgesehen. Der Planungshorizont für den Regionalplan OWL ist das Jahr 2040. Im Vergleich zum aktuell noch gültigen Regionalplan aus dem Jahre 2004 stellt dies einen deutlichen Anstieg bezüglich des Neubedarfs an Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung dar.



**PLANZEICHENVERZEICHNIS**

|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></span> Gewerbl. und industrielle Nutzungen (GIB)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #a08040; margin-right: 5px;"></span> Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffffcc; margin-right: 5px;"></span> Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c0e0c0; margin-right: 5px;"></span> Waldbereiche</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> Oberflächengewässer</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Schutz der Landschaft u. landsch. Erholung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid purple; margin-right: 5px;"></span> Schienenwege für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, unter Angabe der Haltepunkte</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr, unter Angabe der Anschlussstellen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr</li> </ul> |
|--|---|

**Abb. 4** Auszug Regionalplan OWL – Entwurf 2020, Bezirksregierung Detmold 2020 (Planbereich schwarz umrandet)  
 – ohne Maßstab – Δ<sup>Nord</sup>

#### **46. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“: Vorhaben- und angebotsbezogene Festlegung eines neuen „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen:**

Wie in Kapitel 1 bereits dargestellt, ist für die Hörmann Unternehmensgruppe eine zeitnahe Umsetzung des neuen Werkstandorts von zentraler Bedeutung, um weiterhin erfolgreich am Markt agieren zu können und damit auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Steinhagen und darüber hinaus bestmöglich sichern und entwickeln zu können. Hierfür müssen die planerischen „Weichenstellungen“ rechtzeitig vorbereitet werden. Eine Standortentwicklung nach Rechtskraft des Regionalplans OWL 2020 reicht für die notwendigen unternehmerischen Entscheidungen der Hörmann Unternehmensgruppe nicht aus. Zur Absicherung der kommunalen und firmenbezogenen Planungsziele und bei gleichzeitiger Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzungen (besonders LEP, Ziel 6.3-3: Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen. ...) wurde eine vorzeitige, vorhaben- und angebotsbezogene Änderung des Regionalplans durch Neuausweisung eines „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) zwischen der Liebigstraße/Am Bahnhof und der A 33 in der Gemeinde Steinhagen beantragt. Der Aufstellungsbeschluss für die 46. Änderung des Regionalplans wurde am 13.12.2021 gefasst (Drucksache RR-20/2021). Zwischenzeitlich ist das Beteiligungsverfahren bis zum 11.03.2022 durchgeführt worden. Die Erörterungen sind für Mitte des Jahres und der Feststellungsbeschluss für das zweite Halbjahr des Jahres 2022 geplant.

In der eingeleiteten 46. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“ sind die einzelnen Grundsätze und Ziele der Regionalplanung, welche durch die Änderung berücksichtigt werden, aufgeführt.<sup>2</sup> Auf die Unterlagen wird verwiesen.

Die Gemeinde Steinhagen unterstützt ausdrücklich die Ansiedlungsabsichten der Hörmann Unternehmensgruppe. Sie sieht das besondere betriebliche Planungserfordernis und den dringenden Handlungsbedarf des Unternehmens und will auf der kommunalen Ebene die für die Standortentwicklung erforderlichen Voraussetzungen schaffen.

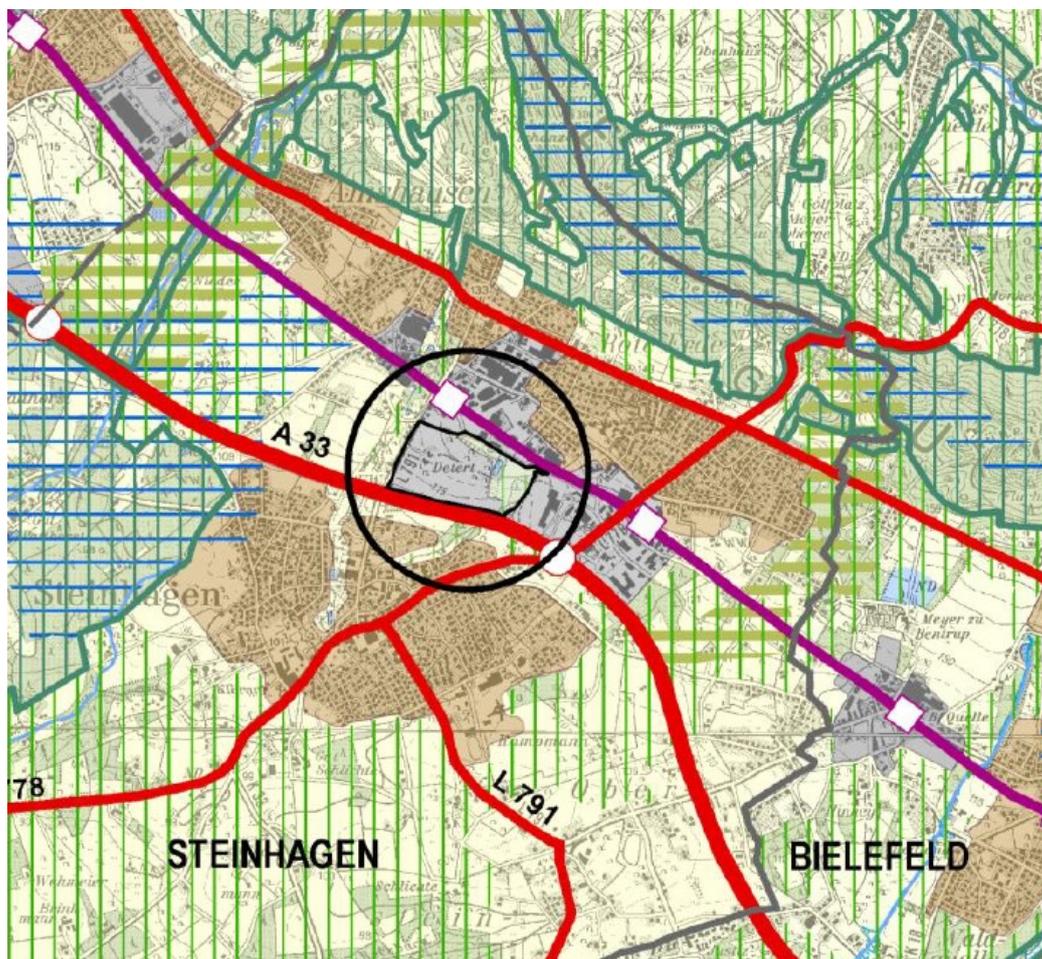
Für die Gemeinde Steinhagen ist das Unternehmen ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und ein Unternehmen mit einer sehr hohen Bedeutung für den Arbeitsmarkt. Aufgrund der engen und kontinuierlichen Verflechtungen mit Zulieferern und Dienstleistern erstreckt sich die Bedeutung des Unternehmens weit über den eigenen Personalstamm und über die Gemeinde Steinhagen hinaus. Das Unternehmen ist für den Arbeitsmarkt von regionaler Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist es für die Gemeinde Steinhagen von großer Bedeutung, die weitere Entwicklung des Unternehmens vorzubereiten und zu sichern. Die Entwicklung des GIB einschließlich Sicherung der östlichen und nördlichen Wald-/Grün- und Gewässerstrukturen ist jedoch nur als Gesamtvorhaben unter Einbeziehung der Entwicklungsabsichten der Hörmann Unternehmensgruppe und der kommunalen Planungsabsichten für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet „Langebrede“ sinnvoll und zielführend, da eine Vielzahl von Abhängigkeiten bzgl. Flächenzuordnungen, Erschließung, Ver-/Entsorgung, Immissionschutz, Naturschutz und Landschaftspflege u. v. m. bestehen. Somit umfasst die 46. Regionalplanänderung eine vorhabenbezogene Komponente und eine angebotsorientierte Entwicklung. In der 46. Änderung des Regionalplans wird das Plangebiet

---

<sup>2</sup> Gemeinde Steinhagen: 46. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“, Steinhagen Oktober 2021.

der Rahmenplanung als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen und im Norden entlang der Liebigstraße als Waldbereich dargestellt.



Der Änderungsbereich ist durch ein schwarzes Kreissymbol und eine schwarze Umrandung des Bereichs gekennzeichnet.

#### NEUDARSTELLUNG

-  Gewerbl. und industrielle Nutzungen (GIB)
-  Waldbereiche

#### RÜCKNAHME

-  Schutz der Landschaft u. landsch. Erholung
-  Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
-  Gewerbl. und industrielle Nutzungen (GIB)

**Abb. 5** 46. Änderung (Entwurf) des Regionalplans, Bezirksregierung Detmold 2021 (Planbereich schwarz umrandet)  
– ohne Maßstab –  $\Delta$ <sup>Nord</sup>

### c) Flächenbedarf in der Gemeinde Steinhagen

Für die Gemeinde Steinhagen ist ein wesentliches Schwerpunktthema die gewerbliche und industrielle Entwicklung. Im Rahmen dieser kommunalen Aufgabe soll das örtliche Angebot an Arbeitsplätzen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhalten und gestärkt werden, notwendige und sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten sind vorzubereiten. Dies dient nicht zuletzt auch der Sicherung des Gemeinwohls.

Grundsätzliches Ziel ist aus Gründen des flächen- und kostensparenden Bauens und des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – Nachverdichtung im Innenbereich nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Mit Blick auf Gewerbenutzungen bestehen jedoch in Steinhagen keine Sonderstandorte oder Konversionsflächen (Bahnflächen, militärische Standorte, altindustrielle Standorte), die größere Umnutzungspotenziale bieten, so dass der Planungsspielraum hier begrenzt ist (**vgl. 6.1-8 Grundsatz LEP NRW**).

Gemäß aktueller Realnutzungskartierung (Bilanz Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen (GIF) des FNP, Stichtag 01.01.2021) betragen die freien Reserveflächen lediglich 4,11 ha. Diese sind aufgeteilt auf vier Teilflächen, die alle in Privateigentum stehen. Die betriebsgebundenen Reserveflächen belaufen sich insgesamt auf 7,03 ha und sind auf zwei private Teilflächen aufgeteilt. Kommunale Gewerbeflächen stehen nach dem zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan nicht zur Verfügung. Aktuell liegen der Gemeinde 45 Anfragen für Gewerbegrundstücke vor. Diese werden von der Gemeinde in der fortlaufenden Interessentenkartei für Gewerbeflächen geführt. Im Durchschnitt werden Gewerbeflächen in der Größe von rund 1.000 – 10.000 m<sup>2</sup> nachgefragt.

Auch im Regionalplan-Entwurf 2020 wird deutlich, dass in Zukunft mehr Wirtschaftsflächen in Steinhagen sowie in den umliegenden Kommunen benötigt werden. Unter anderem resultiert dies aus der prognostizierten Veränderung der Bevölkerungszahl, dargelegt im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans OWL 2020. Auf die Unterlagen wird verwiesen. Eine Vorausberechnung von 2018 bis 2040 hat an der Stelle ergeben, dass in Steinhagen mit einem Bevölkerungszuwachs von 2,5 % zu rechnen ist. In Gütersloh wird mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,5 %, in Bielefeld mit 2,5 % und in Harsewinkel mit 9,1 % gerechnet. Angesichts dieser prognostizierten Entwicklungen ist das Arbeitsplatzangebot in der Region dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Dementsprechend wurde den Kommunen Flächenkontingente für Wirtschafts- und Wohnbauflächen zugewiesen. Wie im vorherigen Kapitel aufgezeigt, sieht der Regionalplan-Entwurf 2020 für die Gemeinde Steinhagen ein Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen von 49 ha (Bruttobauland) vor.

Zusammenfassend zeigt sich, dass in der Gemeinde Steinhagen für wirtschaftliche Nutzungen derzeit kaum noch geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Die gemäß Realnutzungskartierung dokumentierten Reserven können weder den allgemeinen prognostizierten Bedarf künftig abdecken, noch stellen diese quantitativ und strukturell eine denkbare Option für die Umsetzung des konkreten Vorhabens der Hörmann Unternehmensgruppe dar. Die Notwendigkeit hinsichtlich der Neuausweisung von GIB-Flächen zur Abdeckung des konkreten Vorhabenbedarfs von rund 8 bis 10 ha am genannten Standort und darüber hinaus für die ergänzenden Flächen ist aus kommunaler Sicht gegeben. Das Gewerbe- und Industriegebiet „Langebrede“ soll prioritär entwickelt und damit die Konzentration der gewerblichen und industriellen Entwicklung an der Stelle angestrebt werden. Der verantwortliche und GIB-zielkonforme Umgang der zur Rede stehenden Flächen ist für die Gemeinde Steinhagen von zentraler Bedeutung. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass darüber hinaus nur GIB-Flächen in Anspruch genommen werden können, wenn die Reserven, die durch die Regionalplanänderungsplanung entstehen, entwickelt sind. Dies betrifft u. a. auch die betriebsgebundenen Flächen der Hörmann Unternehmensgruppe, welche durch die schrittweise Entwicklung der geplanten Hörmann-Flächen zwangsläufig entstehen.

Die Hörmann Unternehmensgruppe versteht sich als ein in der Gemeinde Steinhagen und in der Region verwurzelt und verantwortungsbewusstes Unternehmen und hat weiterhin sehr großes Interesse an dem Standort Ostwestfalen. Im Sinne der Firmenstrategie und damit der langfristigen Sicherung der bestehenden sowie der Schaffung neuer Arbeitsplatzangebote ist es vor diesem Hintergrund erforderlich, dass am Standort Steinhagen im Bereich „Langebrede“ der neue Werksstand-

ort kurzfristig entwickelt werden kann. Würde ein Aufbau von vergleichbaren Produktionskapazitäten für das Produkt „Stauraumsysteme“ an anderer Stelle erfolgen, würde der Standort Steinhagen als Industriestandort langfristig an Bedeutung verlieren.

#### **d) Alternativendiskussion und Standortentscheidung**

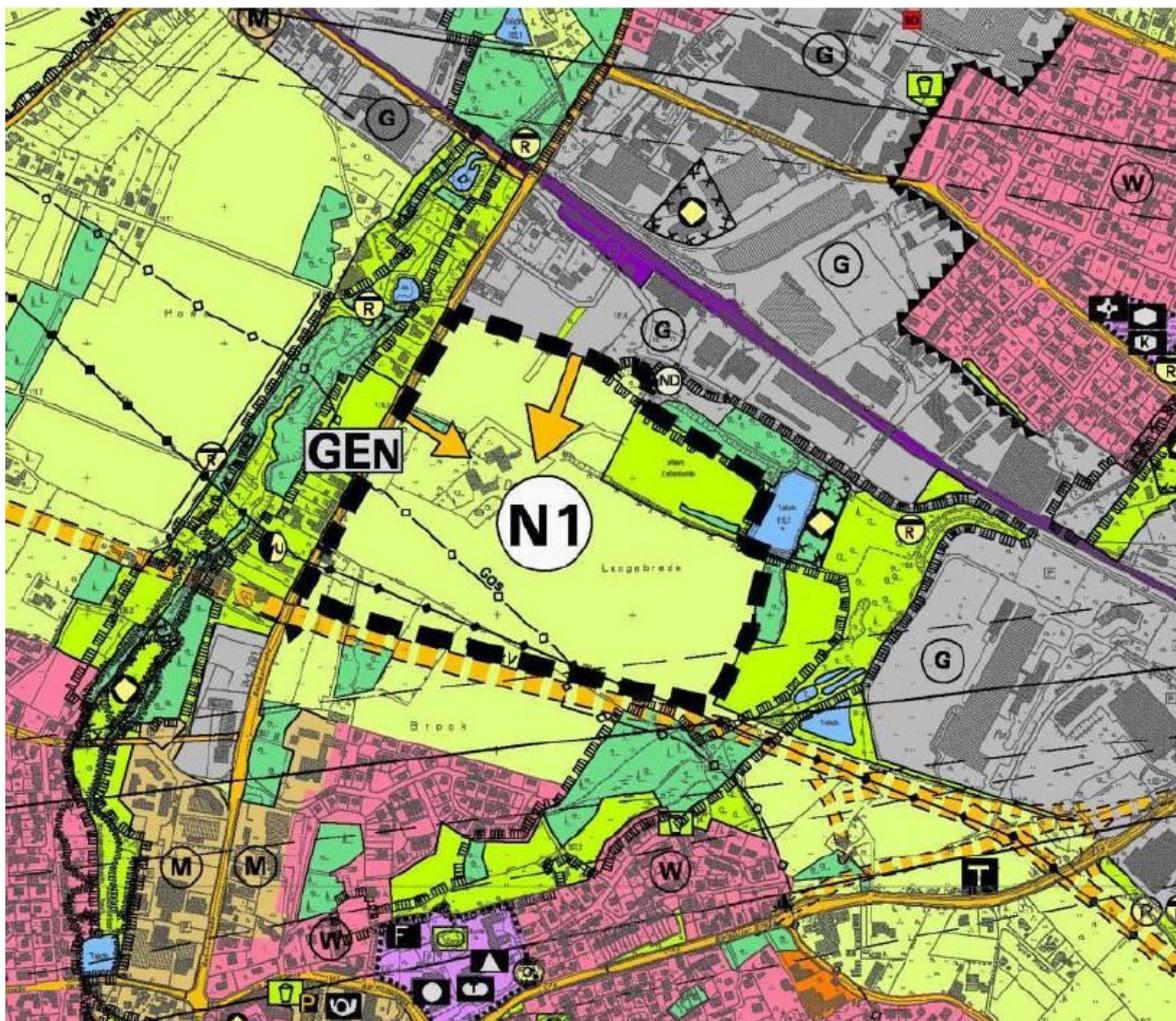
Die wesentlichen Vorteile des Standortes des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes nördlich der A 33 und südlich der Liebigstraße und der Bahntrasse sowie die unterschiedlichen planerischen Ebenen und Entwicklungsschritte sind bereits anfangs im ersten Kapitel dieser Begründung aufgeführt worden. Unter anderem hat die Gemeinde Steinhagen ein **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept** (Mai 2016) erstellt, welches die eignen gewerblich-industriellen Entwicklungsabsichten zusammenfasst.

Dieses Konzept wurde als Grundlage für den Fachbeitrag Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017 des Kreises Gütersloh genutzt und dient ebenfalls als Fachbeitrag für die Neuaufstellung des Regionalplans.

Das Konzept beinhaltet zunächst eine ganze Reihe von Aussagen und Zielen für die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbebestände in Steinhagen. Darüber hinaus wurden vier potenzielle Entwicklungsflächen erarbeitet und bewertet:

- Potenzialfläche N1 „Östlich Bahnhofstraße, Südlich Liebigstraße“ in Steinhagen (Bereich Langebrede, Hofstelle Detert, Größe ca. 25 ha)
- Potenzialfläche N2 „Westlich Jückemühlenbach“ in Steinhagen (Größe ca. 16 ha)
- Potenzialfläche N3 „Verlängerung Borsigstraße“ in Steinhagen (Größe ca. 23 ha)
- Potenzialfläche N4 „Südlich GIB-Brockhagen“ in Brockhagen, i. W. als Reservefläche für den dort ansässigen Produktionsbereich Industrie-Sektionaltorfertigung der Hörmann Unternehmensgruppe (ca. 21 ha)

Als Ergebnis der Diskussion besitzt der Bereich N1 im Bereich „Langebrede“ nördlich der A 33 in Steinhagen oberste Priorität. Hauptgründe sind die günstigen städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen und die Lage zu den vorhandenen GIB- und ASB-Flächen, das GE/GI-Potenzial und die sehr gute verkehrliche Anbindung. Eine Nutzungsgliederung ist über die A 33 vorgegeben, eine deutliche Trennung vom Siedlungsraum Steinhagen und von dem nördlich gelegenen Siedlungsbereich Amshausen ist sichergestellt. Baumbestände im Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie die östlichen Grün-/Waldstrukturen können auf den nachfolgenden Planungsebenen und Plankonzepten sachgerecht einbezogen und berücksichtigt werden.



**Abb. 6** Auszug Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (Mai 2016), Potenzialfläche N1, Gem. Steinhagen – ohne Maßstab –  $\Delta$ <sup>Nord</sup>

Die Bereiche N2 „Westlich Jücker Mühlenbach“ und N4 „Südlich GIB-Brockhagen“ (betriebsgebunden für die Industrie-Sektionaltorfertigung der Hörmann Unternehmensgruppe) stellen darüber hinaus ggf. ein mittel- bis langfristig entwickelbares Flächenpotenzial dar und sollten insofern als Vorrangbereich vor anderen konkurrierenden Nutzungen oder städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld gesichert werden. Nicht weiter verfolgt wurde dagegen aufgrund der Rahmenbedingungen die Potenzialfläche N3 „Verlängerung Borsigstraße“ in Steinhagen. Zur dieser Flächendiskussion wird auf den Fachbeitrag aus dem Jahr 2016 verwiesen.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat in seiner Sitzung **am 11.05.2016 das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept beschlossen**. Konzept und Beratungsergebnisse sind entsprechend in den weiteren Diskussionsprozess über die Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung auf Ebene des Kreises Gütersloh und in die Regionalplan-Erarbeitung eingebracht worden.

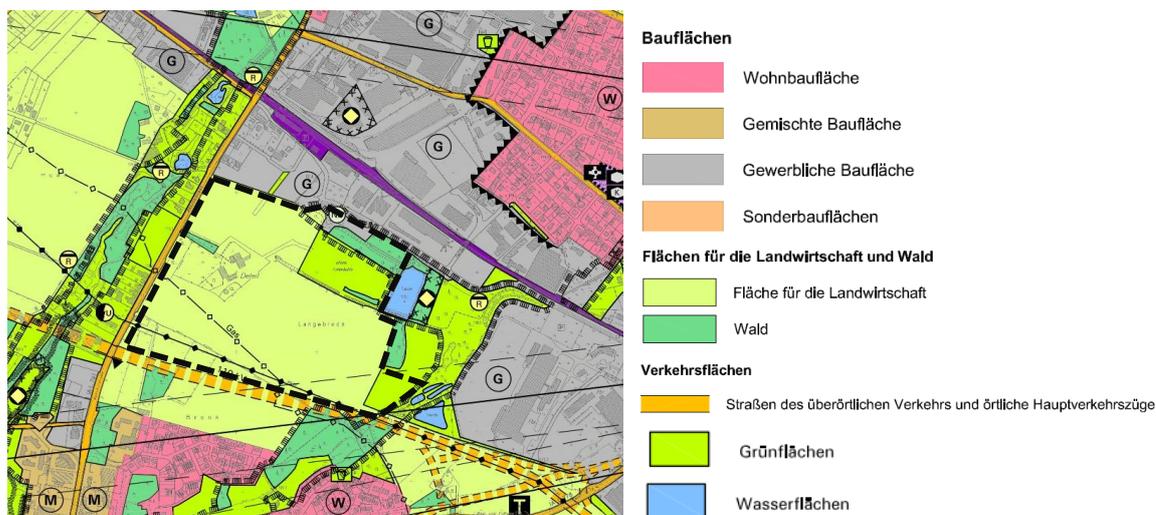
Bei einem **Verzicht auf die Planung** insgesamt würden die noch nicht erschlossenen Flächen in dem heutigen Zustand erhalten bleiben. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin als Wald, Grün- und Ackerflächen genutzt werden. Zu klären wäre weiterhin die sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle Detert. Ergänzend ist festzuhalten, dass die bereits in Planung befindliche neue Rettungswache des Kreis Gütersloh im nordwestlichen Planbereich weiter vorangetrieben würde. In Verbindung mit den in diesem Bereich bestehenden planungsrechtlichen Bestimmungen auf der

konkreten Bauleitplanebene sowie der konkret bestehenden Festlegung als GIB im rechtskräftigen Regionalplan, kann die Wache nach Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde sowie dem Kreis Gütersloh im Sinne der Innenentwicklung vollzogen werden. Der Standort Steinhagen der Hörmann Unternehmensgruppe und der sehr starke lokale Bezug würde in seinem Entwicklungsspielraum nachhaltig begrenzt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** wird der Planbereich der städtebaulichen Rahmenplanung zwischen der A 33 im Süden und der Liebigstraße im Norden i. W. als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt (siehe Planausschnitt). Ergänzend sind im Norden und Nordosten Teilbereiche als *Grünfläche*, *Wald* und *Gewerbliche Bauflächen* dargestellt. Außerhalb des Planbereichs sind im Nordosten eine *Altablagerung* gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh und ein *Regenklärbecken* aufgenommen worden. Im Südwesten und im Süden entlang der A 33 sind nachrichtlich eine *Gas-Fernleitung* und eine *110 kV-Freileitung* dargestellt.

Im Norden und Osten schließen die gewerblichen Bauflächen entlang der Liebigstraße bzw. der Bahntrasse an den Planbereich an, im Süden ist die Trasse der A 33 noch als Vorbehaltsfläche für Straßenplanung dargestellt worden. Die Bahnhofstraße als klassifizierte Hauptverkehrsstraße (L 791) begrenzt den Planbereich im Westen, weiter westlich schließen dann im Bereich der Streubebauung an der Bahnhofstraße Grünflächen und anschließend Waldflächen an.



**Abb. 7** Ausschnitt aus den Darstellungen des FNP der Gemeinde Steinhagen (Stand 24. Änderung)  
– ohne Maßstab –  $\Delta$ <sup>Nord</sup>

Parallel zu den Aufstellungen der Bebauungspläne Nr. 24 und 35 wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen in zwei Verfahren, 27. und 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, überarbeitet. Inhaltliche Basis bildet dazu die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung. Im weiteren Verfahren werden die Änderungsinhalte parallel zu den Bebauungsplanverfahren erarbeitet, mit den Fachbehörden abgestimmt und konkret dargestellt. Die genaue Abgrenzung der Planverfahren wird dannzumal vorgenommen oder ggf. eine Zusammenlegung geprüft. Damit wird die Rahmenplanung und die anschließenden konkreten Bauleitplanverfahren gemäß § 8(2) BauGB aus dem künftigen FNP entwickelt.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die künftigen Darstellungen der 27. und 29. FNP-Änderungen und die hieraus entwickelte Rahmenplanung den Festlegungen des Regionalplans im Sinne der 46. Änderung entsprechen und damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst sind.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sind zusammenfassend insbesondere die folgenden Fachplanungen und Schutzgebietsfestlegungen zu beachten:

- **Landschaftsplan:** Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der damals über den Bebauungsplan Nr. 24 abgedeckten Bauflächen im Geltungsbereich des Landschaftsplans Halle-Steinhagen (Kreis Gütersloh, 2004). Dieser trifft jedoch für den Bereich der gewerblich/industriellen Nutzung der Rahmenplanung keine Festsetzungen. Der Waldbestand im nördlichen Geltungsbereich entlang der Liebigstraße sowie die im Osten angrenzenden Waldflächen entlang des Pulverbaches sind dagegen als das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 2.2.2 „Bäche des Ostmünsterlands“ festgesetzt. Dieses LSG wird auch entlang des westlich der Bahnhofstraße verlaufenden Jückemühlenbachs festgesetzt. Ergänzend zu den flächenbezogenen Festsetzungen ist nördlich im Plangebiet an der Liebigstraße eine Eiche als Naturdenkmal festgesetzt (ND-Nr. B 29). Zudem sind die von Norden nach Süden verlaufenden Wegeverbindungen dargestellt worden. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist für den Geltungsbereich der Rahmenplanung i. W. Ziel Nr. 1.2.2 festgelegt worden. Zielsetzung ist hier die Anreicherung siedlungsnaher Agrarbereiche mit neuen Biotopstrukturen unter Rücksichtnahme auf die zu erwartende bauliche Entwicklung. Im Bereich des LSG Nr. 2.2.2 entlang des Pulverbachs gilt gleichermaßen wie auch entlang des Jückemühlenbachs Ziel 1.1.4 zwecks Erhalts und Entwicklung ökologisch wertvoller Gewässerabschnitte, der bachbegleitenden Vegetationsstrukturen sowie der Durchgängigkeit und Naturnähe der Bäche. Entlang der südlich verlaufenden A 33 ist beiderseits der Trasse auf einer Gesamtbreite bis 200 m Entwicklungsziel 1.5 Immissionsschutz festgelegt.
- **Natura 2000-Gebiete:** Das Plangebiet liegt außerhalb der Gebietskulisse des Natura 2000-Netzes und ist weder als FFH- noch als Vogelschutzgebiet ausgewiesen, gleiches gilt für angrenzende Bereiche. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald (DE-4017-301) erstreckt sich über die Ausläufer des Teutoburger Walds nördlich des Siedlungsbereichs Amshausen und liegt in einem deutlichen Abstand von über 1 km zum Planbereich.
- **Naturschutzgebiete (NSG):** Naturschutzgebiete sind im Nahbereich des Plangebietes über den Landschaftsplan bisher nicht festgesetzt, sondern liegen, wie das westlich gelegene NSG Nr. 2.116 „Foddenbach-Landbach“, in deutlicher Entfernung (hier Abstand von mindestens 1,7 km). Auch das über den „Landschaftsplan Osning“ des Kreises Gütersloh (1999) festgesetzte NSG Nr. 2.1.1 „Egge“ nördlich des Siedlungsbereichs Amshausen oberhalb der ehemaligen B 68 liegt in einem Abstand von gut 1 km zum Geltungsbereich.
- **Naturdenkmale (ND):** Die o. g. Eiche an der Liebigstraße (ND-Nr. B 29) liegt im Bereich des in der Rahmenplanung zu erhaltenden Waldbestandes.
- **Geschützte Landschaftsbestandteile (LB):** Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) sind im Plangebiet und im Umfeld nicht ausgewiesen.
- **Gesetzlich geschützte Biotope:** Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotope liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

- **Naturpark:** Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturparks. In einer Entfernung von 400 m vom Gebiet beginnt nördlich der Naturpark TERRA vita. Es besteht eine Blickbeziehung zwischen dem Plangebiet, dem südlich der A 33 gelegenen Ortskern Steinhagens und dem Höhenzug des Teutoburger Waldes / Egge-Gebirges.
- **Waldflächen:** Als „Wald“ im Plangebiet werden im FNP der Gemeinde Steinhagen kleinere Gehölzstrukturen dargestellt. Typische Waldstrukturen bzw. einen walddtypischen Schichtenaufbau zeigen jedoch auch die Waldbestände im Umfeld des Pulverbaches, welche sich östlich bis an den Rand des vorhandenen Gewerbegebiets ausdehnen. Sie sind im FNP tlw. als Grünflächen dargestellt. Aufgrund der Bestandsgröße haben die Flächen Waldcharakter und bilden auch ein typisches Waldinnenklima aus. Der forstliche Fachbeitrag für den Regionalplan der Bezirksregierung Detmold trifft generell keine zeichnerischen Festlegungen für den Planungsraum OWL<sup>3</sup>.

Einzelheiten zu den o. g. Schutzgebieten, zur Bestandsaufnahme im vorliegenden Planbereich und im Umfeld sowie weitergehende Informationen bzgl. Biotopkataster, Biotopverbundstufen, biologischer Vielfalt, naturräumlicher Einordnung, potenzieller natürlicher Vegetation etc. sind dem Vorentwurf des Umweltberichtes zu entnehmen.

### 3.5 Gewässer

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes begrenzt der **Pulverbach** den Geltungsbereich. Der Pulverbach ist kein meldepflichtiges Gewässer im Sinne des Maßnahmenprogramms. Gemäß Umsetzungsfahrplan (Ufpl) der Kooperation DT\_19 der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) ist hier ein Strahlursprung zur Verbesserung der Strukturgüte vorgesehen. Der Schutz des Gewässers ist im weiteren Verfahren in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh sicherzustellen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen wie beispielsweise Gewässerrandstreifen sind, in Abstimmung mit den bestehenden Rahmenbedingungen (z. B. bestehender Fuß- und Radweg auf der Westseite des Bachlaufs), zu regeln.

Neben dem Pulverbach liegen weitere Oberflächengewässer und Teichanlagen innerhalb des Plangebiets und östlich angrenzend vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei kleinere Teichanlagen und ein temporär wasserführender Graben. Außerhalb des Plangebiets sind ein Abgrabungsgewässer, ein wasserführender Graben ein flacher Waldtümpel sowie ein Teich vorzufinden.

Bei raumordnerischen Planungen sind auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für den länderübergreifenden **Hochwasserschutz** (BRPHV) die Risiken von Hochwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.

Das Untersuchungsgebiet wird nicht von den Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten der Bezirksregierung abgedeckt. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat jedoch zum Thema Starkregen eine Starkregengefahrenhinweiskarte flächendeckend für Nordrhein-Westfalen (Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des BKG, siehe [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de)) erstellt. Nach dieser Karte ist der vorliegende Planbereich bei einem extremen Starkregen (90mm/h) partiell von Überflutung betroffen. Die Überflutungsbereiche liegen vorrangig im Einmündungsbereich der Hofzufahrt Detert in die Bahnhofsstraße sowie im Schnittbereich der Bahnhofstraße mit der A 33.

---

<sup>3</sup> Landesbetrieb Wald und Holz NRW (2018), Forstlicher Fachbeitrag für den Regionalplan der Bezirksregierung Detmold.

Die Gemeinde Steinhagen plant im Jahr 2022 ein kommunales **Starkregenrisikomanagement** erstellen zu lassen.

Für den Pulverbach ist kein **Überschwemmungsgebiet** festgesetzt bzw. vorläufig gesichert. Für den Jückemühlenbach ist südlich der A 33 und kleinflächig nördlich an die A 33 angrenzend ein Überschwemmungsgebiet im Untersuchungsgebiet festgesetzt. Diese Bereiche liegen außerhalb des vorliegenden Planbereichs. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten**. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ist „Steinhagen-Patthorst“ (Gebiets-Nr. 391607), dessen Schutzzone 3A im Abstand von ca. 700 m westlich des Plangebietes beginnt. Heilquellenschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es ist jedoch eine Quelle im Jückemühlenbachtal im Quellenkataster NRW verzeichnet und nach mündlicher Überlieferung ist unter dem Angelteich nordöstlich an das Plangebiet angrenzend eine Quelle vorhanden.

Zu weiteren Einzelheiten zu den o.g. Gewässern und Schutzgebieten wird ebenfalls auf den Vorentwurf des Umweltberichtes verwiesen.

### 3.6 Boden

Nach Angaben der Bodenkarte BK50 nehmen den überwiegenden Teil des Plangebietes Podsol-Pseudogleye (S7) aus lehmigem Sand ein. Es handelt sich um einen Bodentyp mit schwacher Staunässe, der eine geringe Eignung für eine flächenhafte Versickerung aufweist. Ein im Rahmen des Planverfahren erstelltes Bodengutachten hat ergeben, dass der Baugrund im Plangebiet die Bedingungen des DWA-Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“ nicht erfüllt und somit für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet ist<sup>4</sup>. Die nutzbare Feldkapazität ist mittel. Die Podsol-Pseudogleye sind durch eine Schutzwürdigkeit aufgrund ihrer Regulations- / Kühlfunktion gekennzeichnet. Die Bodenwertzahl ist mit 25-40 gering. Aufgrund ihrer besonderen Eignung Wasser zurückzuhalten und zu speichern, kommt ihnen eine hochwassermindernde Funktion zu.

Gley-Podsole (gP8) aus Flug- und Terrassensand nehmen ebenfalls große Bereiche ein. Hierbei handelt es sich um Bodentypen mit geringer Sorptionsfähigkeit und nutzbarer Wasserkapazität bei gleichzeitig hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit. Mit Wertzahlen zwischen 15 und 25 liefern diese Böden einen geringen Ertrag.

Die kleinflächigen Gleyböden (G8) im Bereich des Pulverbaches sind auch aus Sand, extrem verdichtungsempfindlich und stark durch Grundwasser beeinflusst. Die Filterfunktion ist sehr gering und es ist keine Versickerung möglich.

Durch die angestrebte Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes wird im Planbereich in erheblichem Umfang Boden überbaut und eine dauerhafte Flächenversiegelung vorbereitet. Dieser Flächenbedarf ist als erhebliche Auswirkung zu bewerten.

---

<sup>4</sup> Erdbaulabor Schemm GmbH (2022): Baugrund- und Abfalltechnische Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau Gewerbe- und Industriegebiet "Langebrede".

Zur Bestandsaufnahme und zu weiteren bodenschutzfachlichen Fragestellungen wird auf den Vorentwurf des Umweltberichts verwiesen.

### 3.7 Altlasten, Kampfmittel und Infrastruktur

Der Baugrund- und Abfalltechnischen Stellungnahme<sup>5</sup> für das Plangebiet ist zu entnehmen, dass im Bereich des Grünlandes im nordöstlichen Plangebiet Auffüllungen einer ehemaligen Lehmgrube vorgenommen wurden, die zwischen 0,4 m und 5,2 m Tiefe erreichen. Die genommenen Proben enthielten belastete Stoffe. Bei einem Widereinbau wäre die Einbauklasse 2, bei der Entsorgung die Deponieklasse 2 zu berücksichtigen. Der folgenden Abbildung sind die Standorte der Bohrungen zu entnehmen. Belastungen sind in einer Mischprobe der Kleinrammbohrung (RKB) 3,4,5,7 und 9 festgestellt worden. Da es sich um eine Mischprobe handelt, ist derzeit nicht abschließend bekannt, an welchen Standorten der Mischprobe Belastungen bestehen. Detailliertere Erläuterung sind der genannten Stellungnahme zu entnehmen.



**Abb. 8** Lageplan der Kleinrammbohrungen (RKB) im Plangebiet, gelb Auffüllung Lehmgrube, Erdbaulabor Schemm GmbH 2022  
– ohne Maßstab –  $\Delta$ <sup>Nord</sup>

Außerhalb des Plangebietes des Plangebietes befindet sich östlich des Angelteichs die Altablagerung 3916.0053-M. Eine detaillierte Beschreibung der Altablagerung ist dem Vorentwurf des Umweltberichtes zu entnehmen.

<sup>5</sup> Erdbaulabor Schemm GmbH (2022): Baugrund- und Abfalltechnische Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau Gewerbe- und Industriegebiet "Langebrede".

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Detert gibt es Auffüllungen mit unbelasteten Böden. Da diese jedoch unbedenklich sind, werden diese nicht im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

Informationen zu Kampfmittelvorkommen liegen i. d. R. den Ordnungsämtern vor. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Regionalplanänderungsverfahren wurden keine Vorkommen gemeldet.

Nördlich der A 33 verläuft die Trasse einer **110 kV-Freileitung** im Plangebiet. Ein damit verbundenes Umspannwerk liegt unmittelbar westlich der Bahnhofstraße. Außerdem verläuft im südwestlichen Plangebiet eine **Fernleitung für Gas**. Die genaue Lage der Leitungen ist dem Rahmenplan zu entnehmen. Entlang der A 33 ist eine 40 m breite **Anbauverbotszone gemäß §9(1) Bundesfernstraßengesetz** zu berücksichtigen. Diese wird ab Fahrbahnrand gemessen und tangiert den Planbereich der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung. Im Entwurfsplan sind die diesbezüglich notwendigen Maßnahmen mit den Betroffenen zu klären und zu regeln. Bezüglich Anbauverbotszone hat die Gemeinde Steinhagen bereits Kontakt mit der zuständigen Autobahn GmbH aufgenommen (Schreiben vom 17.03.2022).

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Hinweise auf archäologische Funde liegen ebenfalls nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Regionalplanverfahren wurden keine Hinweise auf mögliche Betroffenheiten von Bau- und Bodendenkmale durch die Planungen gegeben.

Vorsorglich wird dennoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Diesbezüglich wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung ein Hinweis aufgenommen.

Das Plangebiet liegt jedoch im großflächig abgegrenzten Kulturlandschaftsraum Nr. 6 „Ostmünsterland“. Er befindet sich in dem bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (KLB) für die Denkmalpflege D 6.06 „Steinhagen“ und Archäologie A 8.03 „Teutoburger Wald und Eggegebirge. Die für den Kulturlandschaftsbereich Steinhagen prägenden und wertgebenden Merkmale bzw. Gebäude/Bauwerke liegen in deutlichem Abstand zum Plangebiet. Auch die Schwerpunkte die wertgebenden Bereiche für den betroffenen bedeutsamen KLB für die Archäologie liegen außerhalb des Plangebietes.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Liebigstraße ist eine **Eiche als Naturdenkmal** (ND-Nr. B 29) festgesetzt. Die Eiche stockt in einem Bereich, der dauerhaft als Wald festgesetzt wird. Der Abstand zum Rand der künftigen Gewerbeflächen ist ausreichend, um Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanungen auszuschließen. Im Entwurfsplan wird das Naturdenkmal nachrichtlich dargestellt.

### 3.9 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich in Form von Acker genutzt, ist aber nicht Bestandteil eines „landwirtschaftlichen Kernraums“.

Der forstliche Fachbeitrag der Bezirksregierung Detmold trifft keine zeichnerischen Festlegungen für das Plangebiet. Als „Wald“ werden im FNP der Gemeinde Steinhagen kleinere Gehölzstrukturen im Plangebiet dargestellt, u. a. der Eichenbestand nördlich der Zufahrt zur ehemaligen Hofstelle, der Wald entlang der Liebigstraße und der östliche Abschnitt der Ost-West Hecke zwischen Acker- und Grünlandflächen.

Durch den Landesbetrieb Wald und Forst NRW wurden im Scopingverfahren zur 46. Regionalplanänderung zusätzlich der Eichenbestand südlich der Hofstelle Detert und der Schwarzerlenmischwald entlang der Bahnhofstraße als Wald festgelegt.

Typische Waldstrukturen bzw. einen walddtypischen Schichtenaufbau zeigen jedoch auch die übrigen Waldbestände im Umfeld des Pulverbaches, welche sich östlich bis an den Rand des Gewerbegebietes ausdehnen. Sie sind im FNP tlw. als Grünflächen dargestellt. Aufgrund der Bestandsgröße haben die Flächen Waldcharakter und bilden auch ein typisches Waldinnenklima aus.

### 3.10 Freizeit und Erholung

Der wesentliche Bereich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes ist bisher als Hoffläche und als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht zugänglich für die Öffentlichkeit gewesen. Nutzbare Einrichtungen für Freizeit und (Nah-)Erholung befinden sich hier nicht.

Die Wegeverbindung entlang des Pulverbachs im Osten zwischen Steinhagen und Amshausen bzw. zu den Gewerbegebieten und zum Bahnhof hat dagegen eine erhebliche Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer sowohl als Verbindungsweg als auch für die Naherholung und für die weitere Verbindung mit dem örtlichen und überörtlichen Wanderwegenetz Richtung Teutoburger Wald (s. Vorentwurf Umweltbericht). Entsprechend sind die Wege heute sehr gut ausgebaut und im Zuge der Planung zu sichern bzw. ggf. auch durch Querverbindungen etc. zu ergänzen.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

### 4.1 Planungsziele

Die Gemeinde Steinhagen beabsichtigen die Entwicklung des großflächigen **Gewerbe- und Industriegebiets** im Bereich Langebrede, um die erhebliche Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in der Kommune besser abdecken zu können. Die Entwicklung des Vorhabens ist von besonderer Bedeutung und führt dazu, dass ein sehr gut nutzbarer und erschlossener Standort mit regionalem Gewicht entstehen kann. Primäres Nutzungsziel ist die Schaffung von bedarfsgerechten Wirtschaftsflächen gemäß den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Damit sollen die kommunale und regionale Wirtschaft und ihre Branchenvielfalt gefördert werden.

Der **Flächenbedarf** für gewerbliche und industrielle Nutzungen konnte in den letzten Jahren in Steinhagen nicht bzw. nur teilweise gedeckt werden. Auf die regionalplanerischen Zielsetzungen

sowie auf die konkreten Flächendefizite respektive Entwicklungsbedarfe in der Kommune wird Bezug genommen (vgl. Kapitel 3.2). Bauflächen, die als kleinere Gewerbegebiete GE oder als eingeschränkte Gewerbegebiete GEN gemäß § 8 BauNVO mit begrenztem Emissionspotenzial für kleinere und störungsarme Betriebe geeignet sind, sind in der Region und im Nahbereich der zentralen Siedlungsbereiche der Kommunen teilweise noch vorhanden. Ein besonderer Bedarf besteht jedoch auf Dauer vorrangig an Gebieten, die gut erschlossen und großflächig als gut nutzbares Gewerbegebiet GE oder als Industriegebiet GI gemäß §§ 8, 9 BauNVO entwickelt werden können. In der Gemeinde Steinhagen ist genau dieses Angebot begrenzt, weshalb erweiterungs- oder ansiedlungswilligen Unternehmen häufig keine entsprechenden Flächen angeboten werden konnten. Nur derartige größere Standorte können Betrieben einen ausreichenden Entwicklungsspielraum einräumen und nachteilige Immissionsschutzkonflikte vermeiden. Auch in den umliegenden Kommunen wurde die Flächenknappheit in den vergangenen Jahren mehrfach bestätigt.

Für das Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich Langebrede spricht besonders, dass die Flächen direkt an bestehende Gewerbestrukturen anknüpfen und damit der gewerblich-industrielle Schwerpunkt der Gemeinde gestärkt werden kann. Zudem ist der Bereich über die Liebigstraße direkt an die A 33 angebunden und verfügt in Kombination mit dem nahegelegenen Bahnhofsteilpunkt für den ÖPNV über sehr gute Erschließungseigenschaften. Siedlungsbezogene Entwicklungen, z. B. in Richtung Wohn- oder Mischnutzungen, bzw. Nutzung als Sonderstandort, z. B. für Bildungszwecke, sind im Plangebiet gesamträumlich nicht sinnvoll anzusiedeln. Dagegen können größere gewerbliche Nutzungen, angesichts des in den letzten Jahren intensiv diskutierten Flächenmangels in der Kommune, hier sehr gut entwickelt werden.

Der Standort „Langebrede“ bietet dagegen ein maßgebliches Ansiedlungspotenzial für größere Betriebe und kann somit im Sinne der Arbeitsteilung zwischen siedlungsbezogenen Gewerbegebieten für kleinere Unternehmen und dem großflächigen Gewerbe- und Industriestandort eine echte Bereicherung im kommunalen Flächenangebot darstellen. Damit wird auch dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Nahbereich der Bahnhofstraße Wohnnutzungen bestehen. Diese gilt es im weiteren Verfahren besonders zu berücksichtigen (u. a. Verkehrs- und Lärmgutachten). Entlang dieser Bereiche ist ein verträgliches Nebeneinander planungsrechtlich sicherzustellen, ggf. mittels eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der künftigen Gewerbeflächen. Nach den Erfahrungen in den letzten Jahrzehnten besteht diese Aufgabenstellung jedoch bei nahezu allen Plangebieten im östlichen Münsterland bzw. in Ostwestfalen-Lippe und spricht insofern nicht gegen den Standort.

Gemäß **Regionalplanentwurf OWL 2020** (s. dort) wird für die Gemeinde Steinhagen und für die umliegenden südlich und östlich gelegenen Kommunen im Kreis Gütersloh, wie Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz, Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück, Rietberg und Verl sowie für die Stadt Bielefeld, eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis 2040 (Prognosehorizont) wird für Steinhagen ein Bevölkerungszuwachs von ca. 2,5 % vorausgerechnet. Angesichts dieser prognostizierten Entwicklungen ist das Arbeitsplatzangebot in der Region dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. In diesem Sinne wurden im Regionalplanentwurf 2020 das nutzbare Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen für Steinhagen entsprechend angesetzt.

Die Gemeinde Steinhagen bemüht sich intensiv, den kommunalen und regionalen Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken. Der gesamte Bereich Langebrede bietet dazu flächeneffiziente und vorteilhafte Bedingungen zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbestandorts. Er kann einen Teil des aufgelaufenen und weiter prognostizierten Bedarfs abdecken und gleichzeitig den übergeordneten, regionalplanerischen Zielsetzungen und Vorgaben Rechnung tragen (vgl. Kapitel 3.2).

In den **regionalplanerischen Diskussionen zur laufenden 46. Regionalplanänderung** für den vorliegenden Bereich werden langfristiger Flächenbedarf und grundsätzliche Standortentscheidung aus regionalplanerischer, städtebaulicher und naturräumlicher Sicht intensiv diskutiert. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der geplanten Entwicklung der Firm Hörmann KG hat der Regionalrat am 13.12.2021 die Aufstellung des Änderungsverfahrens beschlossen (Drucksache RR-20/2021). Die Planungsziele des Änderungsverfahrens entsprechen dabei den Zielen der laufenden Neuaufstellung des Regionalplans OWL für den vorliegenden Bereich. Auf Basis der bis dato geführten ausführlichen regionalplanerischen Erörterung im Zuge der laufenden 46. Änderungsplanung haben sich die Gemeinde Steinhagen und die Regionalplanungsbehörde im Ergebnis begründet für das Vorhaben und für die mit der konzentrierten langfristigen gewerblich-industriellen Entwicklung unvermeidbar verbundenen Eingriffe in den Landschaftsraum entschieden. Der Abschluss des 46. Regionalplanänderungsverfahrens bleibt selbstverständlich abzuwarten. Angesichts der zeitlichen Dringlichkeit sollen jedoch die kommunalen Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde parallel zur Regionalplanänderung erfolgen.

Die Flächen des Planbereichs Langebrede sind kleinteilig im Bereich der ehemaligen Hofstelle Detert anthropogen überformt bzw. bereits baulich genutzt. Großteils handelt es sich jedoch um intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Der Bereich ist jedoch strukturell wie oben dargelegt sehr gut in die Ortslage integriert. Die Planung erfolgt insofern auf diesen Flächen im Sinne einer siedlungsstrukturell integrierten Wirtschaftsflächenentwicklung. Die darüber hinaus entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen jedoch durch Maßnahmen der Eingriffsminderung in der Gebietsentwicklung gemindert (insbesondere durch Erhalt und Einbindung der Wald- und Gehölzstrukturen) und durch möglichst hochwertige Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll ausgeglichen werden.

Der zukünftige Gewerbe- und Industriestandort auf den Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs Detert soll nach dem politischen Willen der Gemeinde Steinhagen als **nachhaltiges Gewerbegebiet** entwickelt werden. Um die Voraussetzungen für die entsprechende Neuplanung eines Gewerbebestandes „mit hoher ökologischer, sozialer wie funktionaler Qualität“ zu prüfen und auch die hinsichtlich dieser Nachhaltigkeits-Zielsetzung erforderlichen Kernfunktionalitäten herauszuarbeiten, ist die Gemeinde bereits frühzeitig tätig geworden. U. a. im Zuge der Machbarkeitsstudie „Nachhaltiges Gewerbegebiet - Alte Hoffläche Detert“ aus dem Juni 2018 und dem kommunalen-fraktionsübergreifenden Arbeitskreis ab April 2021(vgl. Kapitel 1).

Im **Arbeitskreis** haben Mitglieder aus Politik und Verwaltung mit externer Begleitung durch Experten in insgesamt 7 Sitzungsterminen zwischen Oktober 2021 und Februar 2022 die Zielsetzungen sowie auch geeignete Maßnahmen zur Realisierung erörtert und im Bauausschuss am 28.04.2022 vorgestellt (siehe dort). Die Maßnahmen sind tlw. in die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung eingeflossen und sollen im weiteren Verfahren so weit möglich und sinnvoll in der konkreten Bauleitplanung festgelegt und somit rechtlich abgesichert werden. Bezüglich der vom Arbeitskreis entwickelten, darüberhinausgehenden Maßnahmen wird parallel zur Bauleitplanung geprüft in welcher Form eine Sicherung respektive Umsetzung erfolgen kann. Möglichkeiten bestehen im Zuge des Grundstückverkehrs mittels vertraglicher Lösungen. Der Arbeitskreis hat sich dazu auch an der von der Stadt Bocholt erarbeiteten „Leitlinie für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung“ (1. Fortschreibung, Stand 06.2021, Stadt Bocholt) orientiert. In dieser wurden als Themenbereiche des Nachhaltigkeitskonzeptes die Handlungsfelder Wasser und Boden, Klima und Diversität, Mobilität, Energie und Beleuchtung definiert.

Die aktuelle planerische Grundlage setzt sich demnach aus einer Vielzahl von Rahmenbedingungen und Planungsinhalten über die unterschiedlichen Ebenen und Instrumente zusammen. Darauf auf-

bauend wurde vorliegend zunächst das Erschließungs- und Flächenkonzept als **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet. Diese bildet nunmehr die städtebauliche Basis für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“ und Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Langebrede“ sowie für die 27. und 29. Flächennutzungsplanänderung.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist zusammenfassend für das vorliegende Plangebiet gegeben, um den kommunalen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen im Interesse der Wirtschaft und der Arbeitsplatzsicherung besser abdecken zu können und um die Fläche und die Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen. Die **konkreten städtebaulichen Ziele** für vorliegenden Bauleitplanverfahren sind vor diesem Hintergrund:

- Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbe-/Industriegebiets mit hoher ökologischer, sozialer und funktionaler Qualität.
- Entwicklungsimpuls für den gewerblich-industriellen Schwerpunkt der Gemeinde Steinhagen als Gewerbe- und Industriestandort ...
- ... mit variablen Grundstückszuschnitten, einer effizienten Erschließung und repräsentativen Raumkanten mit Ausrichtung zur A 33 sowie Bahnhofs- und Liebigstraße in Verbindung mit ausreichend Spielraum für die anzusiedelnden Betriebe.
- Neuordnung der ehemaligen Hofstelle Detert.
- Leistungsfähige Erschließung und kurze Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz Bahnhof- und Liebigstraße, das überörtliche Hauptverkehrsnetz L 756, L 778 und A 33 sowie an den bestehenden ÖPNV-Haltepunkt am Bahnhof Steinhagen.
- Einbindung des gesamten Planbereichs unter städtebaulichen, verkehrlichen, planungsrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekten gemäß städtebaulicher Rahmenplanung sowie
- Reduzierung potenzieller Nachbarschaftskonflikte und Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch entsprechende Nutzungsdefinitionen aufbauend auf immissionsschutzfachlichen Untersuchungen.
- Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Anforderungen und sachgerechter Ausgleich der durch die Planvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Sicherung und Erhalt der Waldflächen sowie des prägenden Gehölz- und Baumbestands zur Gliederung des Gebiets in Abstimmung mit dem Flächenbedarf und dem wünschenswerten Spielraum für die künftigen Betriebe sowie
- Abstimmung der städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen sowie nachhaltigen Erschließung und Ver- und Entsorgung des Gesamtgebiets.

#### 4.2 Städtebauliche Rahmenplanung

In einem ersten Schritt sind für den gesamten Bereich Langebrede unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten und Flächenentwicklungen von der Verwaltung und den beteiligten Fachplanern als grundsätzliche Denkmodelle erarbeitet und im Bauausschuss am 17.02.2022 diskutiert worden (siehe Mitteilungsvorlage, Drucksache VL-312-2020/2025). Maßgebende Themen waren dabei:

- die landschaftlichen und infrastrukturellen (u. a. Gasfernleitung, 110KV-Leitung, Anbauverbotszone entlang der A 33) Rahmenbedingungen,

- die Erschließung des Gebiets in Varianten,
- den Einbezug der konkreten Projekte Rettungswache sowie die Werksansiedlung der Hörmann KG,
- die Anordnung einer neuen Fernwärmezentrale der Gemeindewerke sowie eines zentralen Parkhaus für das gesamte Gebiet,
- die Schaffung eines zentralen Ortes im Gebiet mit gemeinschaftlichen Nutzungsangeboten,
- der Umgang mit dem Wald sowie dem prägenden Grün- und Gehölzbestand, die Möglichkeit der Adressbildung entlang der A 33 und der Bahnhofstraße und
- die Möglichkeit der flexiblen Grundstücksentwicklung.

Die Themen und Denkmodelle wurden verbal argumentativ bewertet und im Sinne eines Zwischenfazit zusammengefasst. Unterschiede bestanden besonders bezüglich der Erschließungsstruktur und der Anordnung des zentralen Parkhauses sowie der geplanten Fernwärmezentrale. Als Zwischenfazit hat sich eine Haupteerschließung des Gebiets über die Liebigstraße, eine zentrale Anordnung des Parkhauses im Bereich der ehemaligen Hofstelle Detert sowie eine Positionierung der Fernwärmezentrale am Ende der Haupteerschließung direkt an der A 33 ergeben.



**Abb. 9** Städtebauliche Rahmenplanung, Zwischenfazit Denkmodelle, Mitteilungsvorlage Bauausschuss 17.02.2022  
– ohne Maßstab –  $\Delta$ <sup>Nord</sup>

### **Städtebauliche Rahmenplanung als Basis für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Aufbauend auf den städtebaulichen Denkmodellen wurde die städtebauliche Rahmenplanung als Basis für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB entwickelt.

Die **Haupterschließung** des Plangebiets erfolgt über die Liebigstraße. Untergeordnet werden die geplante Rettungswache und ggf. die direkt angrenzenden Bereiche über die Bahnhofstraße und/oder Liebigstraße erschlossen. Über die beiden kommunalen Sammelstraßen wird die Anbindung an die Haller Straße (L 756) im Norden und die Bielefelder Straße (L 778) im Osten sowie im Weiteren an die A 33 sichergestellt. Besonders über die Liebigstraße in Richtung A 33 kann die Erschließung ohne größere Zusatzbelastungen für Wohnnutzungen erfolgen. Ggf. notwendige Anpassungen im Bereich der Liebigstraße und Bahnhofstraße zur Sicherung der Leistungsfähigkeit werden im weiteren Verfahren geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen umgesetzt. Die **Binnenerschließung** erfolgt über die Hauptzuwegung an der Liebigstraße und im weiteren Verlauf mittels dreier Stichstraßen. Die bestehende Zufahrt der ehemaligen Hofstraße wird lediglich als Fuß- und Radwegachse und ggf. als Achse für eine potenzielle Busverbindung durch das Plangebiet genutzt. Entlang der Kfz-Erschließung sind qualitätsvolle, breite **Fuß- und Radwegebeziehungen** vorgesehen. Diese werden in östliche Richtung und entlang der A 33 an das bestehende Fuß- und Radwegenetz im Bereich Pulverbach angebunden sowie über die bestehende Hofzufahrt an die Bahnhofstraße. Eine hochwertige und sichere Erschließung des Plangebiets und darüber hinaus an das Umfeld in Richtung Amshausen und den Ortskern Steinhagen ist somit sichergestellt. Im zentralen Bereich soll über ein **gemeinschaftliches Parkhaus** für das gesamte Gebiet, der notwendige Stellplatzbedarf für den Pkw-Verkehr abgedeckt werden. **Sonderregelungen für Pkw-Stellplätze** auf den Betriebsgrundstücken werden im weiteren Verfahren z. B. für Menschen mit Behinderung sowie temporär für die bereits konkreten Vorhaben der Rettungswache und den geplanten Werkstandort der Hörmann KG erarbeitet. Vorgaben hinsichtlich der Erstellung, der Nutzung, des Betriebs und des Unterhalts des Parkhauses und/oder des Stellplatzes werden parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert, abgestimmt und zwischen der Gemeinde Steinhagen und den künftigen Betrieben getroffen. Nördlich angrenzend ist eine Vorhaltefläche als Übergangsstellplatz u. a. während der Bauzeit des Parkhauses vorgesehen. Die gesamten Flächen für das Parkhaus und den Übergangsstellplatz befinden sich im Eigentum der Gemeinde Steinhagen. Die Umsetzung ist damit bez. des Flächenbedarfs sichergestellt. Die notwendigen **Lkw-Stellplätze** sollen betriebsbezogen auf den künftigen Betriebsgrundstücken sichergestellt werden. Ein Angebot für den ruhenden Lkw-Verkehr ist lediglich im südlichen Erschließungsstich vorgesehen. Die Bewirtschaftung und Unterhaltung der bestehenden Waldflächen und der geplanten Freiflächen ist über das bestehende Straßennetz, der geplanten Binnenerschließung und den ergänzenden Wirtschaftswegen sichergestellt.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt grundsätzlich über das bestehende Busnetz an der Bahnhofstraße und den bestehenden Haltepunkt des „Haller Willem“ ca. 200 m Luftlinie nördlich des Plangebiets. **Optional ist eine neue Bushaltestelle** im zentralen Planbereich in Kombination mit dem Parkhaus geplant. Falls diese betrieblich nicht zum Tragen kommt, ist ggf. eine neue Haltestelle an der Bahnhofstraße z. B. im Bereich der bestehenden Hofzufahrt zu prüfen. Lage, Ausbau und Anbindung sind im Verfahren weiter zu prüfen.

Die bestehenden **Waldflächen** im Plangebiet werden bestandsorientiert gesichert. Neue Saumstreifen und Pflanzvorgaben im Sinne ergänzender Eingrünungen auf den Betriebsgrundstücken sichern einen qualitätsvollen Übergang zu den künftigen Betriebsflächen. Ergänzend werden die prägenden **Gehölzstrukturen** im Hauptzufahrtsbereich und zwischen dem Parkhausstandort in Richtung Pulverbach gesichert. Entlang der Binnenerschließung gliedern **offene Straßengräben** in Kombination mit neuen Baumpflanzungen das Gebiet und schaffen Raum für den Umgang des anfallenden Nie-

derschlagswassers. Entlang der südlichen und tlw. westlichen Plangebietsgrenze sichern Baumpflanzungen eine attraktive Einbindung des Gewerbe- und Industriegebiets in die angrenzenden Bereiche.

Gemäß Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen soll das Gebiet als **Gewerbe- und Industriestandort** entwickelt werden. Die konkreten lärmtechnischen Nutzungsmöglichkeiten und die entsprechende Nutzungsgliederung sollen im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und im Zuge der Entwurfserarbeitung festgesetzt werden. Diesbezüglich sind besonders die bestehenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen entlang der Bahnhofstraße, aber auch der Hauptsiedlungsbereich südlich der A 33 zu berücksichtigen. Darauf aufbauend wurde in der städtebaulichen Rahmenplanung bereits eine erste **Gliederung der künftigen Betriebsgrößen** vorgenommen. Grundsätzlich sind im direkten Gegenüber der eher kleinteiligen Bestandsbebauung, an der Bahnhofstraße im nordwestliche Planbereich, eher kleinere und im nordöstlichen und südwestlichen GE/GI-Bereich eher mittlere Betriebsgrößen vorgesehen. Diese übergeordnete Strukturierung sichert aus Sicht der Gemeinde ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander. Im großen südöstlichen Bereich ist die Ansiedlung des neuen **Werkstandorts der Firm Hörmann KG** geplant. Im Knotenbereich der Bahnhof- und Liebigstraße ist die neue **Rettungswache** vorgesehen. Der verkehrsgünstig gelegen Bereich sichert einen optimale Betriebsablauf. Aufbauend auf der grundsätzlichen städtebaulichen Betriebsstruktur des Gebiets sind im Rahmenplan unterschiedliche **Geschossigkeiten** und maximale **Gebäudehöhen** definiert. Diese gilt es im weiteren Verfahren abschließend festzulegen. Die geplante Höhenentwicklung sichert insbesondere die Möglichkeit mehrgeschossiger Bauten und damit einen haushälterischen Umgang mit dem knappen Gut Boden. Gemäß aktueller Planung der Firma Hörmann KG ist im direkten Gegenüber zum Pulverbach im Endausbau ein **Hochregallager** mit einer Höhe von ca. 30 m vorgesehen.

Planungsziel der Gemeinde Steinhagen ist die Nutzung der Dachflächen im Gebiet. Vorgesehen ist gemäß Rahmenplanung die Realisierung von **Dachbegrünungen und/oder Solaranlagen** auf den Büro- und Verwaltungsgebäuden und den Produktions- und Logistikhallen. Die genaue Regelungen sind im Zuge der Entwurfserarbeitung zu treffen.

Südlich des geplanten Parkhauses, direkt gegenüber der kleinen Waldfläche ist ein **Fokusbereich für mögliche zentrale, gemeinschaftliche und/oder multifunktionale Nutzungen** im Plangebiet und darüber hinaus vorgesehen. Synergieeffekte mit dem Parkhaus und den kleinen Waldflächen könnten ideal genutzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten sind im weitere Verfahren zu klären und schlussendlich auf der nachgelagerten Realisierungsebene umzusetzen. Im weiteren südlichen Verlauf, direkt an der A 33 ist der Bereich für die **geplante Fernwärmezentrale** der Gemeindewerke Steinhagen angedacht. Der Standort soll perspektivisch die aktuelle Fernwärmeversorgung in Steinhagen sicherstellen. Darüber hinaus bietet er die Möglichkeiten das geplante GE/GI-Gebiet und weitere Siedlungsbereich mit Energie zu versorgen. Direkt an der A 33 ist städtebaulich eine qualitätsvolle Adressbildung der nachhaltigen Nutzung möglich und aus Sicht der Gemeinde erwünscht. Gemäß Vorabstimmung mit den Gemeindewerken ist dazu eine Flächen von rund 1,0 ha notwendig. Der konkrete Flächenbedarf und -zuschnitt sowie die Art und Weise der Gebietsversorgung ist im weiteren Verfahren mit den Beteiligten zu klären. Notwendig sind dazu ergänzende Verfahren zur vorliegenden Bauleitplanung. Ein Anschlusszwang über die Bauleitplanung ist rechtlich nicht möglich.

Frühzeitig im Planverfahren ist ein **Bodengutachten**<sup>6</sup> erstellt worden. Das Gutachten macht deutlich, dass im gesamten Plangebiet eine Versickerung des anfallenden **Niederschlagswassers** aufgrund der Bodenverhältnisse und des vorliegenden Grundwasserstands nicht möglich ist. Aus diesem Grund sind gemäß städtebaulicher Rahmenplanung mehrere Rückhaltebereiche und teilweise offene Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser geplant. Ziel ist die Nutzung bestehender Siekbereiche innerhalb der größeren Waldfläche im Nordosten und des gliedernden Gehölzzugs in Ost-West-Richtung. Größere Regenwasserrückhaltebereiche sind im südwestlichen und südöstlichen Plangebiet vorgesehen. Der östliche Bereich übernimmt primär die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers des geplanten Hörmann Bereichs und die westliche Fläche des restlichen Plangebiets. Das Niederschlagswasser wird jeweils gedrosselt in den östlichen Pulverbach sowie in den südwestlich der A 33 verlaufende Graben eingeleitet. Die notwendige Regenwasserklärung erfolgt auf den jeweilige Betriebsgrundstücken. Basis bilden erste konzeptionelle Überlegungen eines Fachbüros. Die Detailplanung erfolgt im weiteren Verfahren. Diesbezüglich ist von besonderer Wichtigkeit, inwiefern die Anbauverbotszone entlang der A 33 in die planerischen Überlegungen einbezogen werden kann. Die Gemeinde Steinhagen hat in der Sache mit Schreiben vom 17.03.2022 bereits Kontakt mit der zuständigen Autobahn GmbH aufgenommen.

## 5. Inhalte und geplante Festsetzungen der Bebauungspläne

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 24 „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“ und Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Langebrede“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebiets und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den in den Kapiteln 1 und 4 genannten Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen an, zum anderen werden aber auch Abstufungen, Eingrünungen etc. vorgenommen und der Erhalt der Waldflächen, prägenden Gehölzstrukturen sowie umgebenden Grünstrukturen angestrebt, um das Gebiet angemessen in den Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden.

Die städtebauliche Rahmenplanung verdeutlicht die Flächenzuordnung und grundlegende Planungsziele. Einzelheiten wie Pflanzbindungen etc. werden zum Planentwurf gemäß § 3(2) BauGB ausgearbeitet.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel im vorliegenden Plangebiet ist die Entwicklung von gewerblichen/industriellen Bauflächen mit möglichst größeren Grundstückszuschnitten, soweit die räumlichen Rahmenbedingungen dieses in den einzelnen Teilbereichen zulassen. Am Standort Langebrede sollen Betriebe angesiedelt werden können, die in der Kommune in den Ortslagen aufgrund der Größe, der betrieblichen Anforderungen bzw. Auswirkungen sowie der verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht untergebracht werden können.

Gemäß Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen soll das Gebiet als **Gewerbe- und Industriestandort gemäß §§ 8 und 9 BauNVO** entwickelt werden. Dies betrifft auch die geplanten Nut-

---

<sup>6</sup> Erdbaulabor Schemm GmbH: Baugrund- und Abfalltechnische Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau, Borgholzhausen, 13.04.2022

zungen Parkhaus und Fernwärmezentrale. Die konkreten immissionsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und die entsprechende Nutzungsgliederung sollen im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht werden. Diesbezüglich sind besonders die bestehenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen entlang der Bahnhofstraße aber auch der Hauptsiedlungsbereich südlich der A 33 zu berücksichtigen.

Im Knotenbereich der Bahnhof- und Liebigstraße ist die neue **Rettungswache gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** vorgesehen. Der verkehrsgünstig gelegen Bereich sichert einen optimalen Betriebsablauf.

Die genauen Festlegungen zur Feinsteuerung hinsichtlich zulässiger Nutzungen gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO erfolgen im Planentwurf. Maßgebliche Kriterien sind die angestrebte Flexibilität zugunsten des Gewerbes, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die geplanten GI/GE-Flächen sind für betriebliche Erweiterungen und Neuansiedlungen verschiedener Unternehmen mit erhöhtem Flächenbedarf vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sollen Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB bedarfsorientiert und möglichst flexibel entwickelt werden. Die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Überlegungen zu Nutzungsmaßen, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen etc. werden im Planverfahren weiter konkretisiert und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten.

Die zentralen Planinhalte ergeben sich aus den folgenden Überlegungen:

### a) Nutzungsmaße Grundflächenzahl und Baumassenzahl

Im Vorentwurf wird die Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und damit die **Grundflächenzahl GRZ** von 0,8 aufgenommen, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Die **Baumassenzahl BMZ** orientiert sich mit 6,0, 8,0 und teilweise 10,0 ebenfalls an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und stellt eine dem Kontext angemessene Verdichtungsmöglichkeit dar.

### b) Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden im Vorentwurf des Bebauungsplans die maximalen Gebäudehöhen durch eine vorläufige Festsetzung als **Gesamthöhe in Meter über Betriebsgelände** aufgenommen. Im weiteren Planverfahren werden die zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss) im konkreten Bebauungsplan (Rechtsplan) durch Bezugnahme auf die Einmessung des Geländes konkret in Meter über NHN (Normalhöhen-Null im Höhensystem DHHN2016) festgesetzt.

Durch die Bezugnahme auf die Höhe in Meter über NHN kann die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt werden. Grundsätzlich wird auch hier in dem vertretbaren Rahmen ein möglichst sinnvoller und flexibel nutzbarer Spielraum für unterschiedliche Betriebsbedürfnisse angestrebt. Ziel ist insbesondere

auch eine flächensparende Bebauung durch entsprechende Höhenentwicklungen, z. B. für Verwaltungs-/Büroeinheiten und Produktionsbereichen mit mehreren Geschossen.

Im Plangebiet werden **Gebäudehöhen** von bis zu 22 m über Betriebsgelände vorgeschlagen. Entlang der Bahnhof- und Liebigstraße, im direkten Gegenüber zu den kleinteiligeren Bestandsgebäuden oder im Nahbereich der Waldflächen, werden als Vorschlag die vorgegebenen maximalen Gesamthöhen etwas abgestuft auf rund 12 bis 16 m. Für notwendige Hochregallager werden ergänzende Regelungen im Planentwurf getroffen. Aktuell bestehen Planungsabsichten der Firma Hörmann KG, im östlichen Betriebsbereich ein **Hochregallager** mit einer Höhe von ca. 30 m zu realisieren. Durch die Anordnung des Hochregallagers der Hörmann KG in Nord-Süd-Richtung, bleibt auch die attraktive Sichtbeziehungen zwischen der Ortslage Steinhagen und dem Kamm des Teutoburger Waldes erhalten. Die abschließenden Höhenvorgaben werden insbesondere abgestimmt auf die Erschließungsplanung sowie dem städtebaulichen Umfeld und im Zuge der Entwurfserarbeitung definiert.

#### c) Bauweise

Die **Bauweise** gemäß § 22 BauNVO wird als **abweichende Bauweise** gemäß § 22(4) BauNVO vorgesehen. Hier gelten jeweils grundsätzlich die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.

#### d) Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im späteren Planentwurf durch **Baugrenzen** festgelegt. Angestrebt werden zusammenhängende Bauflächen, um auch hier eine ausreichende Flexibilität für die geplanten Nutzungen zu ermöglichen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB sollen im späteren Planentwurf zur Sicherung der Planungsziele einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren festgelegt und in der Begründung zur Entwurfsplanung weiter erläutert.

### 5.4 Erschließung und Verkehr

#### a) Einbindung in das klassifizierte Straßensystem und Binnenerschließung

Die Anbindung des Planbereichs an das überörtliche Straßennetz erfolgt vorrangig über die gut ausgebauten Liebigstraße im Norden. Die bestehende Zufahrt der ehemaligen Hofstelle Detert zur Bahnhofstraße ist allenfalls untergeordnet geeignet und aufgrund des Querschnitts nur begrenzt nutzbar. Unter Erhalt des prägenden Baumbestands an der Stelle ist gemäß Rahmenplanung der Bereich nur als Fuß- und Radwegachse sowie ggf. für eine optionale Buslinie vorgesehen. Auf den nachfolgenden Planungsebene ist die Verträglichkeit hinsichtlich der prägenden Gehölzbestände und bezüglich der vertretbaren Verkehrsbelastung zu prüfen und sicherzustellen. Ergänzend sind sinnvolle

Erschließungsmöglichkeiten in östlicher Richtung im Abschnitt Bahnhofstraße zwischen der bestehenden Hofzufahrt und dem Knotenpunkt Bahnhofstraße/Liebigstraße sowie entlang der Liebigstraße zu prüfen.

Die Liebigstraße erschließt wesentliche Bereiche der bestehenden Gewerbe- und Industriebereiche sowie den vorliegenden Planbereich und mündet als Querspange im Westen auf die Bahnhofstraße und im Osten auf die Bielefelder Straße (L 778) mit direkter Anbindung an die Auffahrt zur A 33 Richtung Osnabrück und Bielefeld. Die Anbindung über die Liebigstraße an die A 33 durchquert keine (Wohn-)Siedlungsbereiche. Das vorliegende Plangebiet kann somit sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des überörtlichen Verkehrs ohne Zusatzbelastung von schutzwürdigen Wohnnutzungen direkt über die Liebigstraße in Richtung A 33 erfolgen wird. Die leistungsfähige Anbindung des Planbereichs einschließlich der Vorhabenplanung der Hörmann KG an das Hauptstraßennetz ist bereits im Bestand gesichert.

Die Bahnhofstraße mündet im Süden auf die Brockhagener Straße/Woerdener Straße (L 778) und im weiteren Verlauf auf die Queller Straße (L 791) sowie im Norden auf die Haller Straße (L 756, Richtung Halle (Westf.) und Bielefeld. Über diese Verbindungen wird primär die Verknüpfung mit den umliegenden Siedlungsbereichen erfolgen.

Die vorhandenen Haupttrouten und Knotenpunkte im Umfeld erfahren durch die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre der vorliegenden geplanten Gewerbeentwicklung eine Mehrbelastung.

Die Binnenerschließung erfolgt über die Hauptzuwegung an der Liebigstraße und im weiteren Verlauf mittels dreier Stichstraßen. Eine effiziente und flächensparende Erschließung ist somit sichergestellt. Die Erschließungsstruktur bietet flexible Möglichkeiten für die künftige betriebsbezogene Entwicklung. Die bestehende Zufahrt der ehemaligen Hofstraße wird lediglich als Fuß- und Radwegachse und ggf. als Achse für eine potenzielle Busverbindung durch das Plangebiet genutzt.

## **b) ÖPNV-Anbindung**

Über den Bahnhof Steinhagen (Westf.) ist der Standort an den regionalen Bahnverkehr angebunden. Der Bahnhof Steinhagen (Entfernung Ortskern Steinhagen ca. 1,3 km) mit der Regionalbahnlinie „Haller Willem“ liegt in nur rund 200 m Entfernung von der Liebigstraße und dem vorliegenden Planbereich. Im Halbstundentakt fährt die RB 75 in Richtung Bielefeld-Hauptbahnhof und ebenso alle 30 Minuten im Wechsel in Richtung Halle (Westf.) sowie in Richtung Osnabrück Hauptbahnhof (Stundentakt).

Am Bahnhof befindet sich auch die entsprechende Verknüpfung mit dem Busnetz. Die Linie 68 bindet an den ZOB Steinhagen und an Schildesche an. Darüber hinaus wird die Haltestelle vom Dienst des Anruf-Sammeltaxis bedient (AST 948). In den Abendstunden zwischen 21:00 und 1:00 Uhr kann Bielefeld über die Regionalbuslinie 142 erreicht werden. Auch der Nachtbusverkehr der Stadt Bielefeld bindet den Bahnhof am Wochenende an (N 14). Über die ca. 1 km vom Bahnhof entfernte Haltestelle „Florex“ ist der Zugang zu weiteren Regionalbuslinien Richtung Halle (Westf.) und Bielefeld vorhanden. Zur Mittagszeit kann Halle (Westf.) über die Linie 88 auch hier halbstündlich erreicht werden. Fahrten außerhalb dieser Zeit und die Verbindung Richtung Bielefeld werden stündlich angeboten.

Der Planbereich schließt somit unmittelbar an wichtige ÖPNV-Haltestellen an, so dass die Nutzung von Bus und Bahn auch durch die zusätzlichen Mitarbeitenden sehr gut möglich ist. Ob ggf. ein ergänzender ÖPNV im Kontext der vorliegenden Gesamtentwicklung sinnvoll ist, soll im weiteren Verfahren unter den Beteiligten geprüft werden. In diesem Zusammenhang könnte u. a. eine ergänzende Bushaltestelle z. B. im Bereich Bahnhofstraße / Zufahrtsbereich ehemalige Hofstelle Dertert oder im zentralen Bereich des Plangebiets geprüft werden. Aus Sicht der Gemeinde wäre zudem die weitere Stärkung des Bahnhofs Steinhagens als zentralen Mobilitätspunkt mit ergänzenden Angeboten in fußläufiger Distanz zum Planbereich sinnvoll.

### **c) Bahnanschluss Güterverkehr**

Die Bahntrasse „Haller Willem“ mit dem nahe gelegenen Anschluss in Bielefeld an die DB-Hauptstrecke Dortmund–Hannover ist grundsätzlich geeignet, um Güterverkehr auch über die Schiene abzuwickeln. Der Standort kann somit prinzipiell durch zwei Verkehrsträger erschlossen werden.

Im Umfeld des vorliegenden Planbereichs sind jedoch keine Anschlussgleise mehr vorhanden. Diese wurden wie z. B. nördlich des Bahnhofs Steinhagen stillgelegt, zurückgebaut und durch andere Nutzungen belegt. Eine Reaktivierung ist dementsprechend schwierig bzw. aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit für einen Logistik-Verladeplatz ausgeschlossen. Eine Nutzung der Bahntrasse „Haller Willem“ durch Güterverkehr bleibt jedoch grundsätzlich möglich, ist aber schwer in den Taktverkehr des Personenverkehrs tagsüber aufzunehmen. Ergänzend ist festzuhalten, dass aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und damit fehlender Entwicklungsmöglichkeiten in dem baulich bereits entwickelten Bereich zwischen Bahntrasse und Liebigstraße auch kein neuer Gleisanschluss in den Planbereich hinein verlegt werden kann. Die nächstgelegenen bestehenden Güterverladeplätze liegen in Bielefeld bzw. in Brackwede und in Gütersloh in jeweils rund 12 km Entfernung. Diese könnten grundsätzlich von der Hörmann KG und den künftigen Betrieben im Planbereich genutzt werden, falls die betrieblichen Begebenheiten dies ermöglichen resp. eine solche Nutzung sinnvoll wäre.

Trotzdem spielt der Themenbereich „Nachhaltige Mobilität“ im Rahmen der Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets eine wichtige Rolle. Eine Verlagerung von Verkehr auf umweltverträgliche Verkehrsträger ist in dem Zusammenhang wünschenswert und zu betrachten. Die räumliche Nähe des vorliegenden Planbereichs hinsichtlich der Bahnstrecke Brackwede–Osnabrück eröffnet jedoch grundsätzlich die Möglichkeit einer solchen Verlagerung. Die Gemeinde Steinhagen hat deshalb mit Schreiben vom 01.09.2021 bei der DB Netz AG angefragt, ob die Möglichkeit eines Gleisanschlusses für gewerbliche Logistik im Umfeld des vorliegenden Planbereichs besteht und ob es seitens der DB Netz AG Planungen gibt, den Güterverkehr auf der Bahntrasse wieder zu reaktivieren. Die DB-Netz AG (Hamm) hat mit Schreiben vom 11.10.2021 an die Gemeinde Steinhagen festgehalten, dass die vorliegende Strecke 2950 weiterhin durch den Güterverkehr befahren werden kann und damit beide Verkehrsarten (Güter-/Personenverkehr) betrieben werden können. Die DB Netz AG stellt hierfür die Infrastruktur bereit. Für die Durchführung u. a. des (Güter)Verkehres sind/wären die Eisenbahnverkehrsunternehmen zuständig. Je nach geplantem Verkehr kann – neben dem eigentlichen Gleisanschluss – ein Ausbau der Infrastruktur erforderlich sein. Diesbezüglich bestehen theoretisch unterschiedliche Lösungsansätze. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit den Beteiligten die Möglichkeiten mit der DB Netz AG prüfen. Die konkreten Ergebnisse bleiben abzuwarten und sollen im Zuge der Entwurfserarbeitung berücksichtigt werden.

### **d) Fuß- und Radwege**

Der Planbereich liegt zwischen den beiden Siedlungsbereichen Steinhagen und Amshausen der Gemeinde Steinhagen. Der Ortskern liegt rund 1,3 km südlich der A 33, im Norden der Bahnlinie bzw. der Gewerbegebiete schließt der Siedlungsbereich Amshausen an. Der Bahnhof Steinhagen liegt nur 200 m nördlich des Planbereichs.

Das Gebiet ist über die bestehenden, qualitätsvollen Fuß-/Radwege im östlich angrenzenden Wald-/Gehölbereich ideal mit den beiden Siedlungsschwerpunkten verbunden. Dazu bestehen entlang Bahnhofstraße und Liebigstraße sichere Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Anschlusspunkte des Planbereichs sind gemäß aktueller städtebaulicher Rahmenplanung über die bestehende Hofzufahrt im Westen, über die nördlich an der Liebigstraße geplante Hauptzufahrt sowie in Richtung des bestehenden Netzes östlich der geplanten Gewerbe- und Industriebereiche vorgese-

hen. In Ost-West-Richtung kann die ehemalige Hofstelle über den bestehenden Gehölzzug in Kombination mit der neuen Erschließungsstraße in Richtung Fuß-/Radwegenetz im Osten verbunden werden, so dass eine attraktive und sichere Achse für den Fußgänger-/Radfahrerverkehr quer durch den Planbereich entwickelt werden kann. Die Gemeinde Steinhagen unterstützt die Nutzung von Rädern ausdrücklich, u. a. durch Infrastrukturangebote an den jeweiligen Standorten.

#### e) Ruhender Verkehr

Die angestrebte Plangebietsentwicklung wird zu einer zusätzlichen Zahl an Mitarbeitenden und damit zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Die Beschäftigtenzahlen können je nach Unternehmensansiedlung und betrieblichen Abläufen erheblich schwanken. Eine sinnvolle Prognose über die künftigen Beschäftigtenzahlen und über das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist erst nach Klärung der Planungsspielräume und nach Weiterentwicklung der bisher als Vorplanung vorliegenden Werkstandortplanung der Hörmann KG sowie der noch zu definierenden Ansiedlungspolitik der Gemeinde für die Angebotsflächen im Planbereich möglich.

Gemäß aktueller städtebaulicher Rahmenplanung und politischer Zielsetzung, soll im zentralen Bereich ein **gemeinschaftliches Parkhaus** den notwendigen Stellplatzbedarf für den Pkw-Verkehr der Arbeitenden im gesamten Plangebiet abdecken. **Sonderregelungen für Pkw-Stellplätze** auf den Betriebsgrundstücken werden im weiteren Verfahren z. B. für Menschen mit Behinderung sowie temporär für die bereits konkreten Vorhaben der Rettungswache und den geplanten Werkstandort der Hörmann KG erarbeitet. Hinsichtlich der Erstellung, der Nutzung, des Betriebs und des Unterhalts des Parkhauses und/oder des Stellplatzes werden voraussichtlich auf vertraglicher Ebene Regelungen zwischen der Gemeinde Steinhagen und den künftigen Betrieben getroffen.

Ob die aktuelle geplante Errichtung und der dauerhafte Betrieb eines Parkhauses im vorliegenden Planbereich sachgerecht und wirtschaftlich darstellbar sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Aus Sicht der Gemeinde Steinhagen soll diese Fragestellung im weiteren Verfahren unter Einbeziehung fachlicher und betrieblicher Expertise u. a. in Abstimmung mit der Hörmann KG weiter vertieft werden. Folgende Fragestellungen sind dabei u. a. zu prüfen:

- Wie viele Stellplätze werden bei einem sich verändernden Mobilitätsverhalten dauerhaft benötigt?
- Wie kann eine Verpflichtung für Grundstückskäufer erreicht werden, auf eigene Parkplätze (exkl. u. a. für mobilitätseingeschränkte Personen) auf den künftigen Betriebsgrundstücken zu verzichten?
- Welche Kosten pro Stellplatz entstehen, auch im Verhältnis zu ggf. selbst auf den Betriebsgrundstücken zu errichtenden Stellplätzen?
- Wer betreibt das Parkhaus und welche steuerlichen Themen resultieren aus der Errichtung eines Parkhauses?
- Wie kann verhindert werden, dass der vorhandene/neue Straßenraum nicht als „atmendes System“ (Stichwort „wildes Parken“) für Belegschaftsparkplätze zweckentfremdet wird?

Nördlich an das Parkhaus angrenzend ist eine Vorhaltefläche als **Übergangsstellplatz** u. a. während der Bauzeit des Parkhauses vorgesehen. Die gesamten Flächen für das Parkhaus und den Übergangsstellplatz befinden sich im Eigentum der Gemeinde Steinhagen. Die Umsetzung ist damit grundsätzlich sichergestellt.

Ein Angebot für den **ruhenden Lkw-Verkehr** ist lediglich im südlichen Erschließungsstich vorgesehen. Die notwendigen Lkw-Stellplätze sollen betriebsbezogen auf den künftigen Firmengrundstücken sichergestellt werden.

#### **f) Gesamtstrategie Mobilität**

Um das Plangebiet entwickeln und für Menschen, Firmen und Arbeitnehmer attraktiv gestalten zu können, bedarf es einer Gesamtbetrachtung und ein ganzheitliches Mobilitätskonzept. Die vorgenannten Punkte bilden dabei zentrale Aspekte. Diesbezüglich ist u. a. die Verträglichkeit des Verkehrs bezogen auf das Umfeld im weiteren Verfahren gutachterlich zu untersuchen. Ggf. notwendige Maßnahmen sind zu prüfen und falls notwendig und zweckdienlich zu regeln.

Planungsziel der Gemeinde ist es darüber hinaus, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch innovative Mobilitätskonzepte und den Ausbau sowie die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie der Verbesserung/Entwicklung des Angebots für den Radverkehr kontinuierlich zu reduzieren. Die diesbezüglich notwendigen Planungen und Konkretisierungen sind parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren voranzutreiben und die ggf. notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen.

### **5.5 Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Zu ermitteln sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz zunächst eventuelle Vorbelastungen eines Plangebiets (und des Umfelds) sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld. Die Vorbelastungen, z. B. schutzwürdiger Wohnnutzungen, durch bestehende Gewerbenutzungen und durch die vorgesehene Neuplanung sind hierbei zu addieren (hier: Gesamtbetrachtung Gewerbelärm am Immissionssort).

#### **a) Gewerbliche Immissionen**

Das Plangebiet erweitert die im Umfeld seit vielen Jahren bestehenden Gewerbebestandorte, die jedoch für die vorliegend geplanten Nutzungen nach heutigem Kenntnisstand keine besonders einschränkende Vorbelastung darstellen. Gleichwohl sind diese bereits vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Emissionen als Vorbelastungen im Zuge der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit der neu geplanten gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-)Nutzungen ist zu gewährleisten. Dies betrifft besonders die Wohnnutzungen entlang der Bahnhofstraße aber auch die Siedlungsbereiche südlich der A 33. Zu betrachten sind auch mögliche Lärmreflexionen. Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden diese Fragestellungen gutachterlich untersucht. Die gebietsinterne Nutzungsgliederung ist darauf aufbauend weiter zu konkretisieren und die entsprechenden planungsrechtlichen Regelungen sind zu treffen.

#### **b) Verkehrliche Immissionen**

Durch die Planung wird die Entwicklung eines neuen Gewerbe-/Industriegebiets vorbereitet, dessen Ziel- und Quellverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im umgebenden Straßennetz führen wird. Aufgrund der integrierten Lage und der Verflechtung der planinduzierten Verkehrsströme geht die Gemeinde Steinhagen gemäß aktuellem Stand nicht von negativen Auswirkungen

auf besonders schutzbedürftige Nutzungen in den umliegenden Siedlungsbereichen aus. Die Fachbehörden werden um entsprechende Aussagen hierzu gebeten. Im weiteren Planverfahren werden diese verkehrlichen und schalltechnischen Fragen gutachterlich geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen zum Planentwurf und/oder darüber hinaus definiert.

### **c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen**

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofanlagen. Auf das Plangebiet wirken darüber hinaus heute ortsübliche Emissionen aus der Landwirtschaft im weiteren Umfeld ein. Eine ggf. für das vorliegende Gebiet der Bebauungspläne Nr. 24 – 2. Änderung und Nr. 35 problematische, nah angrenzende Massentierhaltung oder entsprechende Planungen sind im angrenzenden Umfeld derzeit nicht bekannt.

### **d) Sonstige Immissionen**

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.

## **5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

### **a) Ver- und Entsorgung**

Die Entwicklung des Planbereichs erfordert zur **Ver- und Entsorgung**, zur **technischen Erschließung** etc. (Trink-/ Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation) neue Anschlüsse an die kommunalen Netze. Ebenso wird die Entsorgung des Schmutzwassers erforderlich. Hier erfolgen derzeit umfassende Abstimmungen zwischen der Kommune und den Trägern der Ver- und Entsorgung.

Direkt an der A 33 ist ein Bereich für die **geplante Fernwärmezentrale** der Gemeindewerke Steinhagen vorgesehen. An dem Standort soll perspektivisch die aktuelle Fernwärmeversorgung in Steinhagen sichergestellt werden. Darüber hinaus bietet die Fernwärmezentrale die Möglichkeiten das geplante GE/GI-Gebiet und weitere Siedlungsbereich mit Wärme zu versorgen. Der konkrete Flächenbedarf und -zuschnitt sowie die Art und Weise der Gebietsversorgung ist im weiteren Verfahren mit den Beteiligten zu klären. Notwendig sind dazu ergänzende Verfahren zur vorliegenden Bauleitplanung. Ein Anschlusszwang über die Bauleitplanung ist rechtlich nicht möglich.

Die technischen Planungen werden parallel zum weiteren Planverfahren erarbeitet.

### **b) Brandschutz**

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden und geplanten Straßen und auf den Gewerbegrundstücken zu sichern. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebaurichtlinie (IndBauR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich

nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem **Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung** des Kreises Gütersloh zu entnehmen.<sup>7</sup> Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

### c) Wasserwirtschaft und Regenwasserbehandlung

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

Gemäß Landeswassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands ist eine Versickerung jedoch nicht möglich<sup>8</sup>. Aus diesem Grund werden im Vorentwurf (Städtebauliche Rahmenplanung) planerisch mehrere Rückhaltebereiche und teilweise Flächen zur offenen Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Ziel ist die Nutzung bestehender Siekbereiche innerhalb der größeren Waldfläche im Nordosten und des gliedernden Gehölzzugs in Ost-West-Richtung. Ergänzend werden größere Regenwasserrückhaltebereiche im südwestlichen und südöstlichen Plangebiet vorgesehen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt in gedrosselter Form in den östlichen Pulverbach sowie in den südwestlich der A 33 verlaufende Graben. Vorgesaltet wird den Rückhaltebecken ein **Regenklärungs** auf den künftigen Betriebsgrundstücken.

Die aktuellen konzeptionellen Überlegungen basieren auf ersten Überlegungen eines Fachbüros. Die Detailplanung erfolgt im weiteren Verfahren. Diesbezüglich ist von besonderer Wichtigkeit, inwiefern die Anbauverbotszone entlang der A 33 in die planerischen Überlegungen einbezogen werden kann. Die Gemeinde Steinhagen hat in der Sache bereits Kontakt mit der zuständigen Autobahn GmbH aufgenommen (Schreiben vom 17.03.2022).

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Waldes

Die vorliegende Planung bereitet, insbesondere angesichts der Größe und des zu erwartenden Versiegelungsgrads durch Gewerbe, umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Neben der grünordnerischen Planung und Fragen der Eingriffsminderung sind daher nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ebenso wie die Belange des Waldes u. a. in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Basis der Umweltprüfung zu den vorliegenden Bauleitplanverfahren und der im Zuge der weiteren Planungen u. a. erfolgenden umweltfachlichen Begleitplanungen zu einzelnen Vorhaben.

Der Planbereich liegt eingebettet in die bestehenden Siedlungsbereiche nördlich der Liebigstraße und südlich der A 33 inmitten der Ortsteile Amshausen und Steinhagen. Westlich wird der Bereich durch die Bahnhofstraße und die Bestandsbebauung begrenzt. Darüber hinaus verläuft der Jückemühlenbach und schließt die offene Landschaft mit der typischen Streubauungsstruktur an. Im Osten verläuft der übergeordnete Grünzug entlang des Pulverbachs, der die Ortsteile Amshausen und Steinhagen verbindet. Östlich des Grünzugs bestehen weitere gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet ist teilweise durch prägnante Baum-/Gehölzbestände durchgrünt bzw. eingebunden. Im Osten und teilweise entlang der Liebigstraße bestehen zudem größere **Waldbestände**, die

<sup>7</sup> [https://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung\\_Stand\\_03\\_2019.pdf](https://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung_Stand_03_2019.pdf)

<sup>8</sup> Erdbaulabor Schemm GmbH: Baugrund- und Abfalltechnische Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau, Borgholzhausen, 13.04.2022

vorliegend planerisch gesichert werden. Neue **Saumstreifen** und Pflanzvorgaben im Sinne ergänzender **Eingrünungen** auf den Betriebsgrundstücken sichern einen qualitätsvollen Übergang zu den künftigen Betriebsflächen. Innerhalb dieser Waldkulisse befinden sich zudem Wasserflächen, der Pulverbach, ein Naturdenkmal an der Liebigstraße sowie Fuß- und Radwege. Letztere sollen mit dem künftigen Gewerbe- und Industriegebiet in Kombination mit den linearen Gehölzbeständen, die den Planbereich in Ost-West-Richtung queren, verflochten werden.

Ergänzend zu den Waldflächen werden die **prägenden Gehölz- und Baumbestände** gemäß Rahmenplanung in das Grünflächenkonzept einbezogen und auf den nachfolgenden Planungsebenen bestmöglich gesichert. Diese Maßnahmen dienen einerseits dem Biotoperhalt und andererseits einer qualitätsvollen Gliederung des Planbereichs sowie dessen bestmöglicher Einbindung in das Umfeld.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans Halle-Steinhagen ist am Nordrand des Plangebiets eine **Eiche als Naturdenkmal** (ND-Nr. B 29) festgesetzt. Diese befindet sich innerhalb der großen Waldkulisse und wird dementsprechend planerisch gesichert. Im Planentwurf wird die Eiche nachrichtlich dargestellt.

Entlang der Binnenerschließung gliedern **offene Straßengräben** in Kombination mit neuen **Baumpflanzungen** das Gebiet und schaffen Raum für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Entlang der südlichen und tlw. westlichen Plangebietsgrenze sichern Baumpflanzungen eine qualitätsvolle Einbindung des Gewerbe- und Industriegebiets in die angrenzenden Bereiche. Die geplanten Bereiche für das Ableiten oder das Rückhalten des Niederschlagswassers sollen bestmöglich naturnah ausgestaltet werden. Abzuwarten bleibt diesbezüglich die Detailplanung im weiteren Verfahren.

Im Ergebnis kann somit das Plangebiet sehr gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden werden. Im Zuge der Bauleitplanung und der Projektplanung sind in enger Abstimmung mit den Fachbehörden angemessene Detaillösungen zu finden, die auch die angrenzenden Bestandsnutzungen berücksichtigen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Vorentwurf des Umweltberichts** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt und dient in diesem frühzeitigen Verfahrensschritt insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien zu sammeln.

*Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen zur weiteren Prüfung zur Verfügung zu stellen.*

## 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Die Errichtung gewerblicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die überplanten Flächen gehen zudem teilweise der Landwirtschaft verloren. Daher ist die Gemeinde Steinhagen bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich möglichst zu begrenzen und vorrangig im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen zu reaktivieren. Sofern dies nicht möglich ist, muss jedoch auf die nach den bisherigen Standortdiskussionen im Regionalplan Detmold ausgewählten GIB-Flächenpotenziale zurückgegriffen werden. Dies trifft vorliegend zu.

Durch die vorliegende Planung wird der dauerhafte Verlust von bisher noch weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Böden durch Versiegelung vorbereitet. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs hat bereits durch die vorherige Nutzung als ehemalige Hofstelle Eingriffe und Versiegelungen erfahren. Größere Bereich im Plangebiet, wie z. B. die Waldflächen oder der prägende Gehölzbestand, werden jedoch planerisch gesichert.

Angesichts des weiterhin erheblichen Flächenbedarfs und nicht gedeckter Bedarfe der letzten Jahre zur Expansion oder Neuansiedlung gewerblicher Unternehmen im Kreis Gütersloh und der Gemeinde Steinhagen wird die Entwicklung des Planbereichs verfolgt und das Vorhaben für bedarfsgerecht und angemessen gehalten. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft (Flächenverbrauch und Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen) im Verhältnis zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden.

Durch die siedlungsstrukturelle sehr gut integrierte Lage sind die Auswirkungen auf die Landschaft sowie Landwirtschaft insgesamt als begrenzt einzustufen.

Im weiteren Planverfahren erfolgen weitere Aussagen zu diesen Fragestellungen.

## 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von gewerblichen Gebäuden und Anlagen sowie von Erschließungsstraßen vorbereitet. Hiermit verbunden sind ein Wandel der Lebensraumstrukturen und Veränderungen der Böden mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren. Erfasst werden insbesondere landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen, Wald- und Gehölzstrukturen, Flächen/Strukturen, die der Wasserwirtschaft dienen und der bereits

baulich entwickelte Bereiche der ehemaligen Hofstelle. Der Standort bietet insofern Potenzial für Vorkommen von Arten, die an Offenbereiche, Gewässerstrukturen und Gebäude- und Gehölzbestände gebunden sind. Zu berücksichtigen sind dabei auch teilweise auf die Fläche einwirkende Störeinflüsse, wie beispielsweise durch die im Süden gelegene A 33 oder angrenzende bestehende gewerbliche Nutzungen.

Um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, ist bereits frühzeitig im Verfahren eine erste **faunistische Untersuchung**<sup>9</sup> durchgeführt worden. In dieser wird das Artenvorkommen im Gebiet (Vögel und Fledermäuse) dokumentiert. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird zum Planentwurf abschließend vorgelegt und die notwendigen Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt. Die bisherigen Ergebnisse weisen darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Aufgabenstellungen durch die vorliegende Planung berücksichtigt werden können (s. Umweltbericht inkl. Anlagen).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der späteren Umsetzung zu beachten sind.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Die Ertaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen.

Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte in der vorliegenden Begründung verwiesen. Die Gemeinde Steinhagen hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbeentwicklung für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Insofern sind die mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe – unter Berücksichtigung vorhandener Anlagen und bereits versiegelter Flächen – nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Aufgrund der Größe und Neuentwicklung der Bauflächen werden nach heutigem Stand keine durchgreifenden Argumente gesehen, die einen Verzicht auf wesentliche Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen könnten.

Für die Bebauungspläne Nr. 24 – 2. Änderung und Nr. 35 werden im Planverfahren Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“<sup>10</sup> vorgenommen. Zunächst erfolgt zum Vorentwurf eine überschlägige Ermittlung. Nach den ersten Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB und nach Klärung der zunächst anstehenden Grundsatzfragen zur Erschließung, Gebietsabgrenzung etc. wird zum Bebauungsplan-Entwurf der beiden Planverfahren eine jeweils detaillierte Bilanzierung als Anlage zu den entsprechenden Begründungen erstellt. Dort wird der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt, im

---

<sup>9</sup> Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Faunistische Untersuchung im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung Hof Detert in Steinhagen, Herford, Mai 2022

<sup>10</sup> LANUV NRW (Hrsg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW; Recklinghausen, März 2008.

weiteren Planverfahren werden entsprechende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen durch die Kommune bereitgestellt. Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt sehr gut integriert in die bestehende Siedlungsstruktur und den gewerblich-industrielle Schwerpunkt der Gemeinde Steinhagen zwischen Steinhagen und Amshausen an der Bahntrasse. Das Gebiet grenzt im Westen und Norden an die bestehende Siedlungsstruktur und wird im Süden begrenzt durch die A 33. Im Osten schließt der übergeordnete Grünzug entlang des Pulverbachs an, der die Ortsteile Amshausen und Steinhagen verbindet. Östlich des Grünzugs schließen weitere gewerbliche Nutzungen an. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Steinhagen liegen hier nicht vor.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanverfahren gehen z. T. Freiflächen mit gewissen klimatischen Ausgleichsfunktionen durch Frisch-/Kaltluftproduktion (siehe dazu Umweltbericht, Kapitel 2.3.6) dauerhaft für eine Bebauung verloren. Gemäß der Planungsempfehlungen des Fachinformationssystems Klimaanpassung hat das Plangebiet für die nördlich und südlich anschließenden Siedlungsflächen nur eine „vorhandene“ Priorität. Die Auswirkungen der geplanten Entwicklungen werden daher für die umgebenen Siedlungsflächen nicht erheblich sein, weil das Flurwindssystem für die nördlich und südlich des Plangebiets gelegenen Siedlungsflächen nur ein mäßiges Abflussvolumen zeigt.

Mit einer Realisierung der Planung entfällt die thermische Ausgleichsfunktion der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion. Die vorhandenen Waldflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, welche durch höchste und sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion gekennzeichnet sind, werden bereits durch die Festlegung „Waldfläche“ im Rahmen der 46. Änderung des Regionalplanes gesichert. Darüber hinaus wird eine ca. 2 ha umfassende Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im FNP im Bereich des vorhandenen Gehölzes südlich der Liebigstraße / Am Bahnhof zurückgenommen und durch „Wald“ ersetzt und auch im Plangebiet werden alte Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt.

Im Sinne der zu berücksichtigenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. BImSchG und BNatSchG), werden für die vorliegenden Planungen verschiedene konfliktmindernde Regelungen, Hinweise und Inhalte berücksichtigt. Für die Büro- und Verwaltungsgebäude, Produktions- und Logistikgebäude sind Dachbegrünungen vorgesehen, soweit die Dachflächen nicht für Solaranlagen genutzt werden. Ausgenommen davon sind aus statischen Gesichtspunkten Hochregallager. Desweiteren wird im aktuellen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 35 eine Fläche für eine Fernwärmezentrale der Gemeindewerke vorbereitet. Die intensive Durchgrünung des Plangebiets sowie der Erhalt umfangreicher Gehölzstrukturen wird ebenfalls zu einer dauerhaften erhöhten CO<sub>2</sub>-Bindung beitragen. Die flächenintensive Durchgrünung ist u. a. möglich durch die geplante Realisierung eines flächensparenden, gemeinschaftlichen Parkhauses für den Pkw-Verkehr. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den ÖPNV beabsichtigt und an das Fuß- und Radwegnetz geplant. In Anbetracht der bestehenden umliegenden Siedlungsbereiche ist eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes bereits gegeben. Die bestehenden Infrastrukturen können so sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Eine abschließende Prüfung hinsichtlich eines möglichen Verladepunkts für den Güterverkehr wird im Zuge der Entwurfserarbeitung vorgenommen.

Die Entwicklung des vorliegenden Gewerbegebiets stellt zunächst eine Angebotsplanung dar, insofern bestehen vorerst keine abschließenden Kenntnisse über die anzusiedelnden Betriebe. Da je nach Branche, Produktionsmethode und Größe völlig unterschiedliche energetische Anforderungen bestehen, aber Branchen, Anlagenarten etc. im Vorfeld nicht bekannt sind, ist eine konkrete Abschätzung der Anforderungen künftiger Unternehmen am Standort nicht möglich. Eine ausreichend sichere Bewertung von Energiebedarf, Stoffströmen, Produktionsabläufen und Auslegung der Anlagen kann daher erst im Zuge der weiteren Objektplanungen sachgerecht erfolgen. Die geplante Fernwärmezentrale wird zunächst Wärme aus fossilen Brennstoffen in das Plangebiet bringen, aber die Voraussetzungen für eine langfristig mögliche CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung sind gegeben.

Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind die maßgebenden Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Sie gelten gemäß EnEV auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen.

## 7. Bodenordnung

Die Gemeinde betreibt eine aktive Baulandpolitik und versucht – auch im gewerblichen Bereich – über den Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen deren zielgemäße Nutzung sinnvoll zu steuern. Die Gemeinde hat zwischenzeitlich den Großteil des beantragten Regionalplan-Änderungsbereichs, bis auf einen untergeordneten Teilbereich in der Ecksituation Bahnhofstraße – A 33, erworben. Insbesondere die Flächen für die vorhabenbezogene Planung der Hörmann Unternehmensgruppe stehen vollständig im Eigentum der Gemeinde. Eine zielgemäße Entwicklung und Nutzung des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets „Langebrede“ (ehemals Hofstelle Detert) und damit vordringlich die Ansiedlung der Firma Hörmann KG kann somit sinnvoll gesteuert und sichergestellt werden.

## 8. Flächenbilanz

| Teilfläche/geplante Nutzungen                                   | Fläche in ha* | Bodenbedarf in ha = mögliche Versiegelung Bestand/Planung |
|---|---------------|---|
| <b>Städtebauliche Rahmenplanung</b>                             |               |   |
| Gewerbe-/Industriegebiet gesamt:                                | 16,2          | ca. 12,96   |
| Gemeinbedarfsfläche, hier Rettungswache                         | 0,27          | ca. 0,21  |
| Parkhaus und/oder Parkplatz                                     | 0,41          | ca. 0,41  |
| Verkehrsflächen (Planstraßen, Fuß-/Radwege, inkl. Verkehrsgrün) | 1,63          | ca. 1,63  |
| Grün-, Maßnahmen- und Rückhalteflächen                          | 5,1           |   |
| Wald  | 3,1           |   |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet städtebauliche Rahmenplanung ca.</b> | <b>26,7</b>   | <b>ca. 15,21</b>  |

\* Ermittelt auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Gemeinde Steinhagen plant die Entwicklung des Bereichs Langebrede im Ortsteil Steinhagen, um dem erheblichen Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen zu begegnen. Die Entwicklung soll gemäß aktuellem Stand einerseits mittels Bebauungsplanverfahren Nr. 24 „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“ (siehe ergänzter Aufstellungsbeschluss VL-1346-2014/2020) und andererseits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35 „Gewerbe- und Industriegebiet Langebrede“ (siehe Aufstellungsbeschluss VL-342-2020/2025) sowie der 27. und 29. Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Das ursprüngliche Planverfahren Nr. 24 wurde aufgrund des kommunalen Flächenbedarfs sowie der konkreten vorhabenbezogenen Entwicklungsabsichten der Firma Hörmann KG für die Planung eines neuen Produktionsstandorts im Gebiet durch das Bauleitplanverfahren Nr. 35 ergänzt. Im weiteren Verfahren wird die genaue Abgrenzung der Planverfahren vorgenommen oder ggf. eine Zusammenlegung geprüft.

Vorbereitend zur kommunalen Bauleitplanung wurde die notwendige regionalplanerische Änderung initiiert. Der Aufstellungsbeschluss für die **46. Änderung des Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“ zur vorhaben- und angebotsbezogenen Festlegung eines neuen Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen wurde am 13.12.2021 gefasst (Drucksache RR-20/2021). Zwischenzeitlich ist das Beteiligungsverfahren bis zum 11.03.2022 durchgeführt worden. Die Erörterungen sind für Mitte des Jahres und der Feststellungsbeschluss für das zweite Halbjahr des Jahres 2022 geplant.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde bereits ein **kommunaler-fraktionsübergreifender Arbeitskreis** gegründet, der die ökologischen Umwelt- und Qualitätsstandards für das künftige Gewerbe-

und Industriegebiet Langebrede erarbeitet. Dieser Arbeitskreis hat sich bereits in verschiedenen Sitzungen zu den Themen Wasser und Boden, Klima und Diversität, Mobilität sowie Energie/Beleuchtung informiert und ausgetauscht. Die Ergebnisse und Empfehlungen wurden im Bauausschuss am 28.04.2022 vorgestellt (siehe DS VL-342-2020/2025).

Auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung werden die ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für die o. g. Bauleitplanverfahren eingeleitet. Zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB werden dann die detaillierten Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO aufbauend auf der Rahmenplanung des Vorentwurfs erstellt.

*– wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt –*

Steinhagen, im Mai 2022