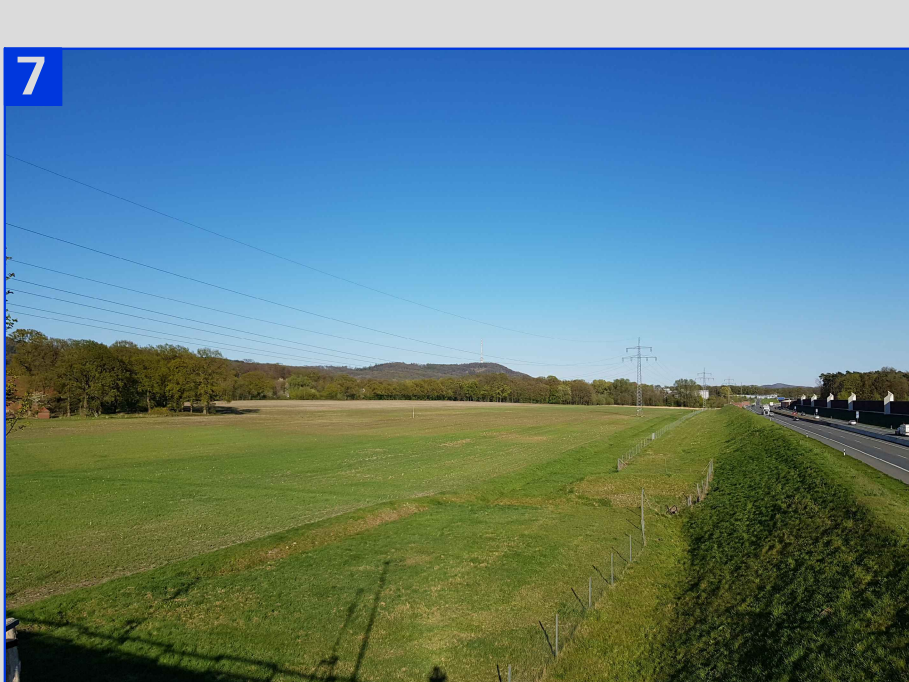
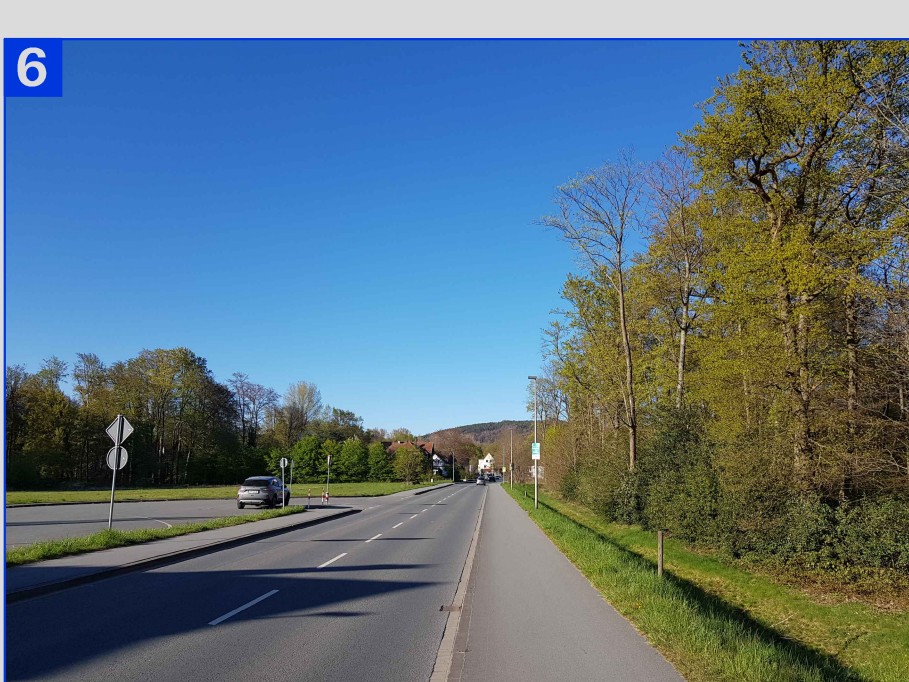
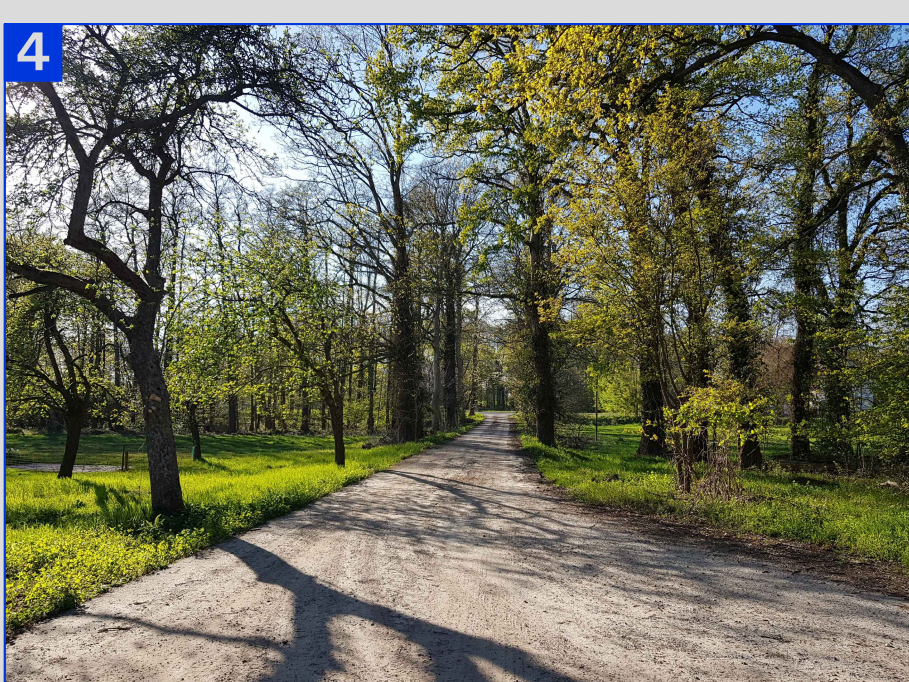


Gemeinde Steinhagen: Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 35, Städtebauliche Rahmenplanung



Zeichenerklärung zur städtebaulichen Rahmenplanung (Planarstellung ohne Festsetzungscharakter)

Industrie-/Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf

Geplantes Industriegebiet GE (Planung, immissionsrechtliche Möglichkeiten im weiteren Verfahren klären, Längsschnitte erforderlich)

Gemeinbedarfsfläche (Planung), hier Rettungswache

Fokusbereich GI/GE-Zentrum (Planung/Vorschlag), u. a. für soziale, gemeinschaftliche, multifunktionale Nutzungen bezogen auf das Plangebiet und darüber hinaus (Nutzungsmöglichkeiten im weiteren Verfahren klären)

Geplanter Bereich für Fernwärmezentrale Gemeinwerk Steinhagen (Flächenbedarf ca. 1,0 ha, konkreter Flächenbedarf und -zuschnitt im weiteren Verfahren klären)

Parzellierungsvorschläge für die geplanten Baugrundstücke mit Grundstücks-grenzen (Flächengrößen variabel)

Geplante Gebäude mit Dachbegrünung und/oder Solaranlagen:

- Büro-/Verwaltung (Planung Hörmann KG/Platzhalter)
- Produktions-/Logistikgebäude (Planung Hörmann KG/Platzhalter)

Verkehrsräume, Erschließungs-, Infrastruktur- und Versorgungsanlagen

- A 33 (Bestand) mit Anbauverbotszone 40 m-Streifen entlang A 33 (vorläufige Lage, Fahrbandrand gemäß Luftbild), Einbezug Anbauverbotszone in Abstimmung mit Autobahn GmbH prüfen
- Bahnhof/Liebigstraße und thw. anschließende Straßen (Bestand), Ausbau Kostenpunkte prüfen
- Planstraßen (Planung, Querschnitte im weiteren Verfahren def. abstimmen)
- Fuß- und Radweg / Verkehrsgrün (Planung, Querschnitt im weiteren Verfahren def. abstimmen)
- Fuß- und Radweg / Option Busverkehr in Einrichtungsvorhaben (Planung, Querschnitt/Realisierung im weiteren Verfahren def. abstimmen, insbesondere hinsichtlich Zielsetzung Baumerhalt)
- Bushaltestelle (Option zentral im Plangebiet oder im Bereich ehemalige Hofanlage an der Bahnhofstraße – schematische Darstellung, Detailplanung im weiteren Verfahren erarbeiten)
- Parkhaus und/oder Parkplatz zur Abdeckung Stellplatzbedarf für Pkw-Verkehr im Plangebiet (Planung – Sonderregelungen für Pkw-Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken werden z. B. für Menschen mit Behinderungen sowie für temporäre Regelungen für die bereits konkreten Vorhaben Rettungswache und Werkstandort Hörmann KG im weiteren Verfahren erarbeitet). Hinweis: Hinsicht Erstellung, Nutzung, Betrieb und Unterhalt des Parkhauses und/oder Stellplatzes werden auf verregelter Ebene konkrete Regelungen zwischen der Gemeinde Steinhagen und den Betroffenen getroffen.
- Vorhaltestelle für Übergangsstellplatz während Bauzeit Parkhaus
- Regenwasserrückhaltebecken (Planung/Bestand – schematische Darstellung inkl. Hauptzufussbereiche und Unterhaltungsweg, Detailplanung im weiteren Verfahren erarbeiten; Regenwasserklärung erfolgt auf Betriebsgrundstücken (Planung))
- Dammerschüttung zur Nutzung westlich angrenzendes best. Sied. als Rückhaltebecken (Planung, schematische Darstellung, Detailplanung im weiteren Verfahren erarbeiten)
- Leitungstrasse Schutz-/Niederschlagswasser (Planung/Vorschlag, Detailplanung im weiteren Verfahren erarbeiten; mit Leitungs- und Unterhaltungsrecht außerhalb der öffentlichen Verkehrs-/Grün-/Waldflächen zu Gunsten des Versorgungsträgers)
- Trasse der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Bechtoldsen-Eisen (LH-11-3021) der Tonnei TSO GmbH mit Schutzstreifen (Bestand, Höhen-/Nutzungsbeschränkungen für GI/GE-Flächen im weiteren Verfahren klären)
- Ferngasleitung mit Betriebskabel der Open Grid Europe GmbH (Bestand) mit Leitungs- und Unterhaltungsrecht außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu Gunsten des Versorgungsträgers

Wald, Grünflächen, Eingrünung, Bäume

- Waldflächen innerhalb des Plangebiets (Bestand), mit Sicherung Kronenbereich und Unterhaltungsweg, ggf. mit Artenschutzmaßnahmen und Waldrandgestaltung (Planung)
- Maßnahmen- und Wasserflächen zur offenen Ableitung von Niederschlagswasser und Sicherung Kronenbereich, ggf. mit Artenschutzmaßnahmen und Waldrandgestaltung (Planung)
- Maßnahmenflächen zur Gliederung des Plangebiets und Sicherung sowie naturnahen Entwicklung entlang der A 33 (Planung), Einbezug Anbauverbotszone in Abstimmung mit Autobahn GmbH prüfen
- Heckenpflanzungen auf Betriebsgrundstücken zur Gliederung des Plangebiets und zum Schutz angrenzender Waldstrukturen in Abstimmung mit notwendigen Unterhaltungswegen und Leitungsstrassen (Planung)
- Sicherung und Entwicklung Baum-/Gebölzbestand (Bestand), mit Sicherung und Entwicklung Kronenbereich, ggf. mit Artenschutzmaßnahmen und Saumgestaltung
- Baumpflanzungen (Planung/Vorschlag)

Katasteramtliche und sonstige Planarstellungen

Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh (LSG-3915-0005)

Pulverbach und Juckmühlenbach inkl. bestehender Zuflüsse

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen, Flurstücksnummer

Fotostandorte

Geltungsbereich städtebauliche Rahmenplanung

GEMEINDE STEINHAGEN – OT STEINHAGEN:

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

Hier: Gemeinsame städtebauliche Rahmenplanung

Land NRW (2022) Datenstand Deutschland – ABB Schwarz-Weiß, Version 2.0
www.gisdaten.de/de/abg-2.0

B-Plan Nr. 24
2. Änderung

B-Plan Nr. 35

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformate: 140 cm x 90 cm

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rietla-Wiedenbüsch
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

Planungsstand:
Vorentwurf für die Beteiligungsschritte
gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB
April 2022

Gez.: Pr.
Bearb.: Tj/Ld

P. 3020042-038-Behauungsplan