GEMEINDE STEINHAGEN

Bebauungsplan Nr. 14
„Südlich Amshausener Straße“
im Ortsteil Amshausen

hier: Begründung

Dezember 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
3.3 Bisheriges Planungsrecht
3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
3.5 Gewässer
3.6 Boden
3.7 Altlasten und Kampfmittel
3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
3.9 Land- und Forstwirtschaft
3.10 Freizeit und Erholung

4. Planungsziele und Plankonzept
4.1 Planungsziele und Vorgehensweise
4.2 Städtebauliche Rahmenplanung – Weiterentwicklung durch Variante 3

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans
5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen, Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/Kindertagesstätte
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Waldes

6. Umweltrelevante Auswirkungen
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
6.4 Eingriffsregelung
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ mit Anlagen, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, November 2017

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Städtebaulicher Rahmenplan für die Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“, Gemeinde Steinhagen und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Stand Entwurf Mai 2017 (sog. Variante 3)

A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ der Gemeinde Steinhagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 03.11.2015.

Teil I: Begründung

1. Einführung

Die Gemeinde Steinhagen verzeichnet wie andere Kommunen im Kreis Gütersloh eine bislang stabile Bevölkerungsentwicklung. Gründe sind insbesondere weitere Zuzüge aufgrund der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh, die Randlage zum Oberzentrum Bielefeld und sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner. Die sehr gute verkehrliche Erschließung mit absehbarem Lückenschluss der A 33 zwischen Bielefeld und Borgholzhausen und mit der Bahnstrecke Haller Willem im Taktverkehr zwischen Bielefeld und Osnabrück werden die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Steinhagen bzw. im Norden des Kreises Gütersloh noch weiter steigen lassen. Hinzu kommt der zusätzliche Wohnraumbedarf aufgrund der notwendigen Unterbringung von Flüchtlingen.

Somit besteht im Gemeindegebiet aktuell und auch auf längere Sicht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Abzudecken ist angesichts der unterschiedlichen Nachfragegruppen ein Wohnbaulandbedarf, der Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen auch im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus umfasst. Diese hohe Nachfrage kann nicht alleine durch Aktivierung verbliebener innerörtlicher Potenziale gedeckt werden. Hierzu wird auch auf die im Baulücken- und Nachverdichtungskataster[1] erkennbar begrenzten Nachverdichtungspotenziale auf gemeindeeigenen Flächen und auf die vielfältigen Bemühungen der Gemeinde um Nachverdichtungen und Entwicklung von Reserveflächen in den letzten Jahren verwiesen.

Die Gemeinde Steinhagen verfolgt eine aktive Baulandpolitik. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zunächst vorrangiges Ziel. Gründe sind boden- und kostensparendes Bauen, Minderung des Verkehrsaufkommens, Schutz des Außenbereichs u. v. m. Die hierbei verfolgte Doppelstrategie bei der Wohnbaulandentwicklung umfasst einerseits die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und andererseits eine bedarfsgerechte, stufenweise Entwicklung neuer Baugebiete in geeigneter Lage als Ergänzung und Abrundung des Angebots.

Im Zuge der 24. FNP-Änderung[2] ist in den Jahren 2011 bis 2014 eine Überprüfung des Entwicklungspotenzials für Wohnbauland im Gemeindegebiet erfolgt, um die „Weichenstellungen“ für die mittelfristige Baulandentwicklung vornehmen zu können. Auf Grundlage dieser Überprüfung wurde im Siedlungsbereich Steinhagen/Amshausen das mit höchster Priorität eingestufte ortskernnahe Flächenpotenzial am Hilterweg inzwischen als Klimaschutzsiedlung entwickelt (Bebauungsplan Nr. 31 „Östlich Hilterweg“). Ebenso wurde der noch verfügbare Bereich südlich der Osterfeldstraße entwickelt (Bebauungsplan Nr. 32 „Südlich Osterfeldstraße, östlich Cottbuser Straße“).

Beide Neubaugebiete sind zwischenzeitlich schneller als erwartet erschlossen und vermarktet worden. Der konkrete Wohnraumbedarf ist aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen und der politischen Entwicklungen zudem deutlich höher als im Zuge der 24. FNP-Änderung und der landesplanerischen Prognosen noch bis zu Jahr 2014 allgemein angenommen worden ist. Somit werden nunmehr die in der Gesamtbewer-

---

[1] Gemeinde Steinhagen, Baulücken- und Nachverdichtungskataster, August 2015.
[2] Gemeinde Steinhagen, 24. FNP-Änderung (Überarbeitung), April 2014.

tung auf FNP-Ebene mit den Prioritäten 2 und 3 bewerteten Flächen beidseits der Amshausener Straße überplant. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist eine Entwicklung mit zwei Bebauungsplänen vorgesehen (Abgrenzung siehe Kapitel 2):

- Die Gemeinde Steinhagen hat bereits die Neubauflächen südlich der Amshausener Straße erworben, hierfür wird kurzfristig der Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt.
- Nördlich der Amshausener Straße sind zunächst noch Grundstücksfragen zu klären, erst danach wird der Bebauungsplan Nr. 13 für die größere Fläche erarbeitet.

Da für das Gesamtgebiet ein gemeinsames Plankonzept erforderlich ist, wurde zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung für beide Plangebiete** mit Erschließungsvarianten erarbeitet und als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etc. an der Planung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB vorgelegt.

Im Zuge der weiteren Beratungen ist eine **dritte Erschließungsvariante** mit einer Straßenführung parallel zur B 68 Richtung Osten mit Anschluss an B 68 in Höhe Falkenstraße diskutiert und ausgearbeitet worden. Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 06.04.2017 diese dritte Variante als Grundlage für die künftige Gebietsentwicklung im Norden der Amshausener Straße beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ ist von dieser Diskussion nur nachgeordnet betroffen, da dieser 1. Bauabschnitt gut über das bestehende Straßennetz erschlossen werden kann. Die Amshausener Straße dient als Sammelstraße für die umgebenden Wohngebiete und ist hier bisher nur einseitig angebaut. Somit kann die Entwicklung des südlichen ersten Bauabschnitts nunmehr zügig fortgesetzt werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit insgesamt rund 11 ha Fläche (einschl. bestehender Straßen etc.) liegt im Ortsteil Amshausen beidseits der Amshausener Straße zwischen der Bahntrasse „Haller Willem“ und der Haller Straße (B 68):

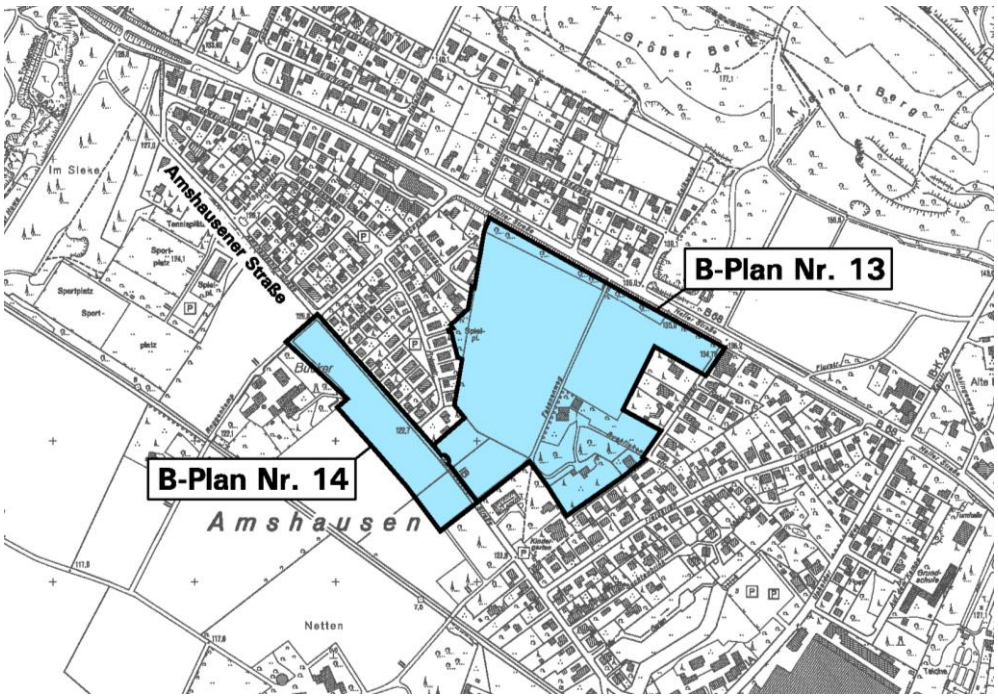

Abb.: Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“, Grundlage: DGK5, Abbildung ohne Maßstab

Nord

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße"** umfasst eine Fläche von rund **2,2 ha** und wird wie folgt begrenzt, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Plankarte:

- im Norden durch die Wohnbebauung oberhalb der Amshausener Straße,
- im Südosten durch ein kleines Wäldchen,
- im Südwesten durch Ackerflächen sowie im Westen durch eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte größere Hofanlage,
- im Nordwesten durch den Wirtschaftsweg Roggenkamp und durch Ackerflächen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die geplanten **Neubauflächen südlich der Amshausener Straße** werden heute ausschließlich als **Ackerfläche** intensiv genutzt. Prägende oder gliedernde Strukturen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, randlich schließt im Südosten jedoch ein kleines Wäldchen an, im Nordwesten grenzt die über den Roggenkamp erschlossene Hofanlage mit größeren Gehölzbeständen an. Diese wird nach Kenntnis der Gemeinde aktuell offenbar nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, dafür werden Teilbereiche als Abstell- oder Lagerfläche genutzt. Ansonsten werden die verpachteten Flächen bis zur Bahntrasse bisher noch als Ackerfläche bewirtschaftet.

Die im anschließenden Bebauungsplan Nr. 13 überplanten **Flächen nördlich der Amshausener Straße** werden heute weitgehend ebenfalls als **Ackerfläche** intensiv genutzt, entlang der Amshausener Straße liegt ein kleinflächiger Grünlandbereich. Im Norden entlang der B 68 befindet sich ein im Mittel ca. 20-25 m tiefer, straßenbegleitender **Waldstreifen**. Im Osten wird eine regionaltypische **Hofstelle** mit gliederndem Wäldchen und hofnaher Grünlandfläche einbezogen. Der Fasanenweg quert als unbefestigter (privater) Fahrweg das Plangebiet. Das Gelände steigt von der Amshausener Straße im Süden bis zum Randbereich unterhalb der B 68 im Norden um rund 10 m relativ gleichmäßig an, die Trasse der B 68 selbst liegt nochmals um etwa 2 m höher.

Das **städtebauliche Umfeld** wird im Westen durch das gestalterisch relativ homogene Wohngebiet aus den 1950er Jahren mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern geprägt (typische Siedlungshäuser mit Vollgeschoss und steilen Satteldächern um 50° Neigung und Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern um 30/35°). Das Gesamtkonzept dieser Nachkriegssiedlung mit klassischen Bautypologien, Nebenanlagen etc. vermittelt noch heute die Gestaltungsqualitäten dieser Zeit, auch wenn die kleine Platzanlage nicht als Quartiermitte gestaltet ist, sondern als Parkplatz intensiv genutzt wird. Im Bereich Taubenweg sind in den folgenden Jahrzehnten Mehrfamilienhäuser, aber auch kleinere Gebäude errichtet worden. Im Osten der Neubaufläche schließen an der Amshausener Straße das Friedrich-von Bodelschwingh-Haus mit Kindertagesstätte sowie im Zuge der Nachverdichtung in den letzten Jahrzehnten entstandene Wohnbereiche mit teilweise sehr unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. Dachformen an (überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern). Die Grundschule im Bereich Upheider Weg/Auf dem Kampe liegt in rund ca. 800 m Entfernung.

Die folgende Übersichtskarte verdeutlicht zusammenfassend die Rahmenbedingungen im weiteren Plangebiet, Flächennutzungen und Biotoptypen werden im **Umweltbericht** weiter erläutert und bewertet:

Abb.: Nutzungsübersicht beidseits Amshausener Straße mit anschließenden Wohngebieten
Flächen S2, S3 gemäß FNP-Fortschreibung 2014, Grundlage: DGK, ohne Maßstab

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Der neue **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist im Januar 2017 bekanntgemacht worden. Die Gemeinde Steinhagen wird hier (weiterhin) als *Grundzentrum* eingestuft. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich Teil des zusammenhängend festgelegten *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* zwischen B 68 und „Haller Willem". Die vorliegende Planung zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist zuletzt im Rahmen der 24. FNP-Änderung (Überarbeitung) nochmals überprüft und mit der Regionalplanung abgestimmt worden, somit ist die Bauleitplanung gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Das **Plangebiet südlich der Amshausener Straße (Bebauungsplan Nr. 14)** wird im FNP ebenso wie der nördlich angrenzende Siedlungsbereich als *Wohnbaufläche* dargestellt. Im Zuge der 24. FNP-Änderung hat sich auch für diese Fläche gezeigt, dass sie weiterhin sinnvoll für die gemeindliche Baulandentwicklung genutzt werden soll. Aufgrund des 2011–2014 aber verzeichneten Bedarfsrückgangs wurde die Flächendarstellung auf einen rund 60 m tiefen Streifen entlang der Amshausener Straße zurückgenommen. Angesichts des aktuell unerwartet hohen Nachfragedrucks soll daher die Option erhalten bleiben, ggf. doch noch weitere Flächen in Richtung Bahntrasse in einem späteren Bauabschnitt realisieren zu können.

Das **Plangebiet nördlich der Amshausener Straße (Bebauungsplan Nr. 13)** ist in dem zentralen, für Wohnbebauung vorgesehenen Teil bis in Höhe Taubenweg ebenso wie die Bereiche im östlichen, südlichen und westlichen Umfeld im FNP der Gemeinde als *Wohnbaufläche* dargestellt. Im Zuge der 24. FNP-Änderung hat sich gezeigt, dass die vorliegende Fläche weiterhin ein grundsätzlich sinnvoller Baustein für die Baulandentwicklung der Gemeinde Steinhagen ist. *Wohnbauflächen* im Nahbereich der B 68 wurden im Zuge dieser Planung aber aus Gründen des Immissionsschutzes zurückgenommen und neu als *Grünfläche* dargestellt (Pufferfunktion). Der im Norden erfasste straßenbegleitende Waldstreifen ist als *Fläche für die Forstwirtschaft* im FNP dargestellt. Die südöstlich außerhalb der überplanten Flächen liegenden Einrichtungen der evangelischen Kirche (Gemeindehaus, Kindertagesstätte) sind entsprechend als *Gemeinbedarfsfläche für die Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude/Einrichtungen* in den FNP aufgenommen worden.

Zusammenfassend sollen die beiden Flächen aufgrund des erheblichen Baulandbedarfs sowie der günstigen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs Amshausen zwischen bzw. im Anschluss an bereits entwickelte Wohngebiete mit guten Anbindungsmöglichkeiten (s. Kapitel 1) entsprechend den FNP-Darstellungen konkret entwickelt werden. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Die geplanten Neubauflächen südlich der Amshausener Straße liegen im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** zwischen bzw. im Anschluss an entwickelte Wohnsiedlungsbereiche. Im Umfeld grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne direkt an das Plangebiet an, die bestehenden Wohnbauflächen sind als **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** zu bewerten (Wohnsiedlung südlich der B 68 im Bereich Finkenstraße, Taubenweg, Schuhkamp). Weiter östlich schließt im Bereich Tiergarten der großflächige **Bebauungsplan Nr. A 10** „Upheider Weg/Tiergarten“ an, der langgestreckt von der Bahnlinie bis zur B 68 reicht (Rechtskraft 1995, i. W. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweigeschossiger Wohnbebauung für Einzel- und Doppelhäuser).

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planbereich umfasst derzeit i. W. ackerbaulich intensiv genutzte Flächen ohne Gehölzbestände oder andere wertvollere Strukturen. Die Ackerflächen sind Teil des Freiraums, der bis zur B 68 im Norden mit der begleitenden umfangreichen und alten Baumhecke reicht. Randlich schließt im Südosten ein kleines Wäldchen an, im Nordwesten grenzt die über den Roggenkamp erschlossene Hofanlage mit größeren Gehölzbeständen an. Der freie Landschaftsraum mit regionaltypischen Hofstellen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und prägenden Gehölzstrukturen beginnt südwestlich der Amshausener Straße, nochmal durchzogen von der Bahntrasse „Haller Willem“.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Halle-Steinhagen“**[3], ohne dass Schutzgebiete erfasst werden. Der Landschaftsplan formuliert für die überplanten Flächen das Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“. Eine bauliche Entwicklung wird dadurch nicht behindert. Im Umfeld des Plangebiets gelten darüber hinaus folgende naturschutzfachliche Regelungen:

[3] „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig.

- **Nördlich der Bundesstraße B 68:**
  Rund 230 m nördlich der B 68 beginnt der Höhenzug des **Östlichen Teutoburger Waldes**. Dieser zusammenhängende Waldkomplex ist großflächig als **FFH-Gebiet** ausgewiesen. Der vom FFH-Gebiet erfasste, dem Plangebiet am nächsten liegende Jakobsberg ist gemäß Landschaftsplan „Osning" als Naturschutzgebiet **„NSG Jakobsberg"** festgesetzt und besitzt als Teil des **Biotopverbunds „Laubwälder des Teutoburger Waldes und entlang des Osning"** eine herausragende Bedeutung als Verbundfläche. Teilbereiche sind hier zusätzlich als **Biotop geschützt** (GB 3916-922).
  Weiterhin sind die an die Bundesstraße nördlich angrenzenden, unbebauten Flächen Teil des Landschaftsschutzgebiets **„LSG Osning"**. Der Bereich am Kleinen Berg in Amshausen erfasst zudem eine Ruderalflur mit Magergrünlandbrache, die im Biotopkataster NRW[4] als **schutzwürdiges Biotop** (BK-3916-198) eingetragen ist.
  Der gesamte Landschaftsraum nördlich der Bundesstraße ist auch Teil des **Natur- und Geoparks TERRA.vita**.
  Angesichts der überwiegend größeren Entfernung mit zwischenliegender Bebauung und Trennwirkung durch die Bundesstraße B 68 wird eine Beeinflussung der im nördlichen Umfeld vorhandenen geschützten und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile durch die vorliegend vorbereitete Wohnnutzung insgesamt nicht gesehen.

- **Südlich des Haller Willem:**
  Der Landschaftsraum südlich der Bahnstrecke des „Haller Willem", ca. 150–200 m südlich der Amshausener Straße ist im Landschaftsplan „Halle-Steinhagen" weiträumig als Landschaftsschutzgebiet **„LSG Halle-Steinhagen"** festgesetzt. Die Schutzgebietsfestsetzung erfolgte zum Erhalt des bestehenden Nutzungsmosaiks aus Acker, Grünland, Hecken, Feldgehölzen und kleineren Waldflächen. Den hiermit verbundenen Schutzzielen (u. a. Sicherung bestehender Gehölzstrukturen, Entgegenwirken der weiteren Zersiedelung durch nicht landwirtschaftliche Bebauung) steht die vorliegende Bauleitplanung jenseits der Bahnanlagen nicht entgegen.

- **Westlich Roggenkamp:**
  Die Waldflächen westlich ca. 280 m entfernt vom Roggenkamp im Anschluss an die dazwischen liegenden Siedlungsflächen und Sportanlagen gehören aufgrund ihrer Vernetzungs- und Refugialfunktion zur Biotopverbundfläche „Wälder der Patthorst und bei Gut Friedrichsruh". Räumliche und/oder funktionale Verbindungen zum Plangebiet bestehen hier nicht.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer oder deren festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die Ortslage Steinhagen-Amshausen liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk In der Patthorst". Zum **Schutz des Grundwassers** gelten hier die Regelungen der **Wasserschutzgebietsverordnung „Steinhagen-Patthorst"**. Das Plangebiet liegt vollständig in der **Zone III B dieses Trinkwasserschutzgebiets**, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (siehe Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich möglich. In den künftigen Bebauungsplänen wird die Lage im Wasserschutzgebiet jeweils nachrichtlich aufgenommen.

---

[4] „Schutzwürdige Biotope" in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[5] stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** als Podsol/teils Gley-Podsol sowie als Plaggenesche an. Die Podsolböden sind jederzeit bearbeitbar, weisen aber geringe Ertragsfähigkeit auf und sind tlw. dürreempfindlich. Sorptionsfähigkeit sowie nutzbare Wasserkapazität sind gering. Kennzeichnend ist zudem eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht z. T. 13–20 dm unter Flur, teilweise liegt Ortstein im Unterboden. Im Südosten teilweise anstehende Plaggenesche mit mittlerer Ertragsfähigkeit sind geprägt durch hohe Wasserdurchlässigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit sowie geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität. Das Grundwasser steht jedoch zeitweise relativ hoch an.

Die Kriterien der landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[6] treffen auf die Böden im Plangebiet zu. Die Podsolböden sind als schutzwürdige Böden aufgrund **ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte (Stufe 1)** kartiert worden. Die Plaggenesche gelten aufgrund ihrer **Funktion als Archiv der Kulturgeschichte (Stufe 3)** als landesweit **besonders schutzwürdig**. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Hierbei ist aber zu beachten, dass aufgrund der intensiven Ackernutzung mit Düngung und weiteren anthropogenen Nutzungen im Randbereich die Bodeneigenschaften im geplanten Baugebiet selbst überprägt sein dürften. Es ist angesichts der ackerbaulichen Bewirtschaftung nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften der Plaggeneschböden bezüglich ihrer Archivfunktion durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen teilweise nivelliert worden sind.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. In den künftigen Bebauungsplänen wird jeweils ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel nachrichtlich aufgenommen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld derzeit nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Im Zuge der 24. FNP-Änderung hat die Fachbehörde (LWL-Archäologie für Westfalen, Fachreferat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie) mitgeteilt, dass das Plangebiet in

---

[5] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.
[6] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

Amshausen in einem **mittelalterlich/frühneuzeitlichen Siedlungsbereich** liegt und dass ggf. **Bodenfunde** bei Erdarbeiten entdeckt werden können. In den Bebauungsplan-Verfahren wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Derartige Entdeckungen sind der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen, die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

3.9 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird bislang intensiv **landwirtschaftlich (Ackerbau)** genutzt. Die Eigentümer haben diese Flächen an die Gemeinde veräußert, so dass die Pächter diese künftig nicht mehr bewirtschaften können.

Im Nahbereich der beiden an das Plangebiet **angrenzenden Gehölzbestände (Wald i. S. d. Forstgesetzes)** werden kombinierte Maßnahmen *Abstand* und *Verkehrssicherungspflicht* erforderlich. Die Gehölzbestände liegen – wie in der Region mit vielen kleinen Waldbeständen häufig – im Siedlungsrandbereich, ein idealtypischer Abstand von 25–35 m nach dem früheren, heute aufgehobenen Waldabstandserlass ist hier v. a. im Norden im Bereich der Hofstelle nicht möglich ohne den nur 40–50 m breiten, voll erschlossenen Streifen als Bauland zu entwerten (s. Kapitel 5.7).

3.10 Freizeit und Erholung

Dem Plangebiet Nr. 14 kommt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Erschließung bisher keine Bedeutung als Naherholungsraum zu. Im Norden liegt im Randbereich zum Siedlungsgebiet Finkenstraße/Drosselweg ein kleiner **Spielplatz**. Ansonsten bestehen im Nahbereich keine öffentlich oder halböffentlich zu nutzenden Einrichtungen für Freizeit und Erholung. Rund 150 m westlich des Roggenkamps liegt das Sportvereinsgelände mit verschiedenen Sportanlagen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele und Vorgehensweise

Die Gemeinde Steinhagen verfolgt mit der Entwicklung der Bauflächen beidseits der Amshausener Straße das Ziel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Benötigt werden für den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen Bauflächen, die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen auch im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ermöglichen. Gründe sind insbesondere die wirtschaftliche Attraktivität des Kreises Gütersloh und der Region OWL, die Randlage zum Oberzentrum Bielefeld, die sehr gute verkehrliche Erschließung mit Lückenschluss der A 33 und mit der Bahnstrecke Haller Willem sowie der zusätzliche Wohnraumbedarf aufgrund der notwendigen Unterbringung von Flüchtlingen und sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner.

Die Gemeinde Steinhagen versucht seit Jahren, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Reserveflächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln und Maßnahmen der Innenentwicklung durch Neu-/Umbauten und Nachverdichtungen zu fördern. Über die vielfältigen planerischen Maßnahmen hinaus zeigen die Arbeiten zum Baulücken- und Nachverdichtungskataster[7] und die Erfahrung jedoch auch, dass die Kommune kaum weitere Einflussmöglichkeiten auf eine Bebauung von im Privateigentum befindlichen Baulücken hat. Die Gemeinde Steinhagen kann somit die aktuelle und die mittelfristig weiter zu erwartende hohe Nachfrage nicht mehr durch Mobilisierung von Baulücken und Restflächen decken, auch die Bauplätze in den zuletzt mit hoher Priorität entwickelten Baugebieten „Östlich Hilterweg" (Bebauungsplan Nr. 31) und „Südlich Osterfeldstraße, östlich Cottbuser Straße" (Bebauungsplan Nr. 32) sind schneller als erwartet vermarktet worden (s. Kapitel 1).

Im Zuge der o. g. 24. FNP-Änderung[8] sind die bereits seit langer Zeit als Entwicklungsflächen geplanten Bereiche beidseits der Amshausener Straße im Grundsatz bestätigt und als mittelfristige Vorhaben vorgesehen worden (s. auch Kapitel 3.2). Das Plangebiet im Ortsteil Amshausen liegt günstig im Siedlungszusammenhang und wird bereits überwiegend von Wohngebieten aus unterschiedlichen Entstehungszeiten umschlossen. Grundschule, Kindergarten und Sportanlagen befinden sich im näheren Umfeld, ebenso der Landschafts- und Naherholungsraum Teutoburger Wald. Die Fläche bietet gute Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung und wird als sinnvoller Lückenschluss bzw. Arrondierung des Siedlungsbereichs bewertet.

Das Plangebiet kann über die B 68 im Norden sowie über das anschließende System der lokalen Sammelstraßen Schuhkamp und Amshausener Straße sowie über die Straße Taubenweg erschlossen werden. In der Planung sind die angrenzende Bebauung und die Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Im Norden sollen gemäß Rahmenplanung die Hofstelle am Fasanenweg sowie die umgebenden Freiflächen und Gehölzstrukturen – auch in Richtung B 68 – mit Blick auf die vorhandenen städtebaulichen und naturräumlichen Qualitäten erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden. Hierdurch kann auch ein teilweiser Biotopverbund über den Bereich Teutoburger Wald/Kalkwerk – Hofanlage/Wäldchen – Bahntrasse/südlicher Freiraum erhalten werden. Im Norden ist zudem der nach schallgutachterlicher Prüfung angemessene Abstand zur B 68 einzuhalten, um hier einen sachgerechten Immissionsschutz zu gewährleisten. Ebenso wurde der gebotene Abstand der Bebauung im Süden zur Bahntrasse Haller Willem überprüft.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Gebiet und die Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Das Planvorhaben und die Bebauungsplan-Verfahren sind aufgrund der Rahmenbedingungen somit auch als Angebotsplanung vorgesehen.

Die Einleitung der Planverfahren für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße" und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße" gemäß § 2(1) BauGB ist durch den Rat der Gemeinde Steinhagen am 06.05.2015 beschlossen worden (VL-179-2014/2020 1. Ergänzung). Nach der Erarbeitung und Vorstel-

[7] Gemeinde Steinhagen, Baulücken- und Nachverdichtungskataster, August 2015.
[8] Gemeinde Steinhagen, 24. FNP-Änderung (Überarbeitung), April 2014.

lung eines ersten Rahmenplankonzepts im Dezember 2015 (Variante 1 – VL-334-2014/2020) wurde mit Straßen.NRW erörtert, ob und unter welchen Rahmenbedingungen ggf. eine zusätzliche Anbindung direkt an die B 68 im Norden erfolgen könnte. Die auf dieser Grundlage erarbeitete Erschließungsvariante (Rahmenplan-Variante 2) wurde in den Sitzungen des Bauausschusses am 29.11.206 bzw. und des Rates am 14.12.2016 erörtert (VL-303-2014/2020).

Die Gemeinde Steinhagen hat zwischenzeitlich die geplanten Neubauflächen südlich der Amshausener Straße erworben, so dass der Bebauungsplan Nr. 14 zeitnah umgesetzt werden soll. Eine zielgerichtete Entwicklung und eine durch die Gemeinde gesteuerte Baulandvergabe werden möglich. Die Grundstücksfragen für die Flächen nördlich der Amshausener Straße sind noch zu klären, bevor der Bebauungsplan Nr. 13 weiter entwickelt werden kann.

Aufgrund der Rahmenbedingungen ist somit eine Entwicklung über zwei Bebauungspläne vorgesehen. Da für das Gesamtgebiet jedoch ein gemeinsames Plan- und Erschließungskonzept erforderlich ist, wurde zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung für beide Plangebiete** vorgelegt. Diese gemeinsame Rahmenplanung wurde mit zwei Erschließungsvarianten **als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** etc. gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB vorgelegt:

- **Variante 1** mit Anschluss über das vorhandene Straßennetz und
- **Variante 2** mit einem zusätzlichen neuen Anschluss an die B 68 in Höhe Quellweg.

Im Zuge der weiteren Beratungen ist eine **dritte Erschließungsvariante** mit einer Straßenführung parallel zur B 68 Richtung Osten mit Anschluss an B 68 in Höhe Falkenstraße diskutiert und ausgearbeitet worden. Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 06.04.2017 diese dritte Variante als Grundlage für die künftige Gebietsentwicklung im Norden der Amshausener Straße beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ ist von dieser Diskussion allerdings nur nachgeordnet betroffen, da dieser 1. Bauabschnitt gut über das bestehende Straßennetz erschlossen werden kann. Die Amshausener Straße dient als Sammelstraße für die umgebenden Wohngebiete und ist hier bisher nur einseitig angebaut. Somit kann die Entwicklung des südlichen ersten Bauabschnitts nunmehr zügig fortgesetzt werden.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (ein bis zwei Vollgeschosse) sowie mit Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen (zweigeschossig, ggf. teilweise mit Staffelgeschoss). **Gestaltungsvorgaben, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und sonstige Nutzungsmaße** sollen abgestimmt auf die einzelnen Teilbereiche und auf die umgebenden Nachbarschaften bzw. auf den Freiraum entwickelt werden.

Die **Klimaschutzziele der Gemeinde Steinhagen** und die Anforderungen an **solares Bauen** sowie entsprechende Wohnqualitäten sind im Rahmenplan zunächst durch die überwiegende Ausrichtung der Erschließung bzw. der Gebäude in Richtung Süden oder Südwesten und durch die gewählten Abstände zwischen den Baureihen und Gebäuden vorzubereiten. Durch die Lage der gebietsquerenden Amshausener Straße ist für die Straßenrandbebauung hier aus städtebaulichen Gründen eine Ausrichtung nach Südwesten oder Südosten mit rund 45° Abweichung von der Südausrichtung vorgegeben. Für die Umsetzung des Vorhabens wurden zudem verschiedene Versorgungskonzepte und mögliche Förderkonzepte in Anlehnung an die Klimaschutzsiedlung „Östlich Hilterweg“ erörtert.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan – Weiterentwicklung durch Variante 3

Die beiden zunächst erarbeiteten Varianten der städtebaulichen Rahmenplanung haben sich insbesondere durch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und durch die hierdurch in Teilbereichen resultierenden Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung unterschieden:

- **Variante 1:** Erschließung über vorhandene Straßen,
- **Variante 2:** neue Anbindung der Sammelstraße an die B 68 in Höhe Quellweg.

Ergänzend wurden in Teilbereichen unterschiedliche Bebauungsvorschläge unterbreitet, die nach der Entscheidung über die Haupterschließungsvariante später aber auch ggf. kombiniert werden sollten. Beispielhaft genannt sei die Entwicklung des südlichen Baufelds an der Amshausener Straße bzw. angrenzend an das dortige Wäldchen, das sowohl mit einer verdichteten Baugruppe als auch mit Ein-bzw. Zweifamilienhäusern bebaut werden könnte. Zur Variantendiskussion wird auf die Vorentwurfsunterlagen verwiesen (Stand Februar 2017).

Variante 1:
Erschließung über das vorhandene Straßensystem

Variante 2:
Neue Anbindung an die B 68 in Höhe Quellweg

Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan, Varianten 1 und 2, Stand Vorentwurf, Februar 2017 Δ Nord
Grundlage: Katasterkarte, Abbildung ohne Maßstab

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 06.04.2017 die im Planverfahren vorgeschlagene **dritte Erschließungsvariante** mit einer Straßenführung parallel zur B 68 Richtung Osten und mit Anschluss an die B 68 in Höhe Falkenstraße als Grundlage für die künftige Gebietsentwicklung im Norden der Amshausener Straße beschlossen.

Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan, sog. Variante 3 mit Anbindung an die B 68 im Nordosten Nord
Grundlage: Katasterkarte, Abbildung ohne Maßstab

Die **Erschließung** erfolgt vorrangig über die zentrale Planstraße A im Plangebiet mit einem neu auszubauenden Knotenpunkt mit der B 68 im Osten in Höhe der Falkenstraße, die dort eingebunden wird. Amshausener Straße, Taubenweg und Schuhkamp werden insofern entlastet, könnten aber zusätzlichen Verkehr erhalten, der aus dem Bestand heraus den neuen, ggf. auch mit einer Ampelanlage zu versehenden Knotenpunkt nutzen will. Die Anbindung der Amshausener Straße im Südosten an die Straße An der Jüpke und weiter östlich an die Bahnhofstraße Richtung Ortsmitte Steinhagen kann ggf. ebenfalls teilweise entlastet werden.

Die **Binnenerschließung** im Neubaugebiet erfolgt durch einen kleinen Erschließungsring (Planstraße B) im Nordosten sowie durch Stichwege. Die Amshausener Straße und die Planstraße A als geplante Hauptachse können auch hier durch zwei überfahrbare Kreisverkehre und durch die Binnenerschließung abschnittsweise gegliedert werden, um geschwindigkeitsmindernde Effekte und erhöhte Verkehrssicherheit zu erreichen. Die einzelnen Grundstücke im Bereich Falkenstraße können ebenfalls über diese verbesserte Erschließung angebunden werden.

Das Plankonzept umfasst insgesamt **6 Baugruppen mit Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen** sowie rund **60 Bauplätze überwiegend für Ein-/Zweifamilienhäuser** sowie für einzelne Gebäude mit bis zu 3 oder 4 Wohneinheiten. Überschlägig geschätzt

werden hier mit diesen Bauformen etwa 100 bis 125 Wohneinheiten in Baugruppen/ Mehrfamilienhäusern und rund 80 bis 100 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Stadthäusern erwartet. Überschlägig werden je nach Anteil und Größe der Mehrfamilienhäuser somit rund 180 bis 225 neue Wohneinheiten erwartet. Nicht hierin enthalten ist hier die Hofanlage im Osten, die ggf. durch zusätzlichen Wohnraum genutzt werden könnte.

Im Nordwesten wird zudem in Höhe Amshausener Straße/Schuhkamp ein zusätzlicher optionaler Standort für einen **Kindergarten** bzw. für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Das Grundstück umfasst eine Größenordnung von ca. 0,24 ha.

Im südlichen Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 14) wird eine **Erweiterungsoption Richtung Bahntrasse** vorgehalten, die aufgrund des heute sehr hohen Wohnraumbedarfs mittel- bis langfristig in Abstimmung mit den Zielen der Regionalplanung noch möglich bzw. erforderlich sein kann.

Die **Randbereiche um die Hofstelle mit Wäldchen** im Osten und zur B 68 im Norden werden erhalten bzw. als **Grünzug** entwickelt. Hier wird zudem eine breitere Grünachse vorgesehen. Dafür wird vorgeschlagen, den vorhandenen **Spielplatz im Bereich Drosselweg/Finkenstraße** zwar als „Bindeglied“ zu dem dortigen Wohnquartier zu nutzen, aber nicht wesentlich zu erweitern.

Für Radfahrer und insbesondere für Fußgänger wird das vorhandene **Wegenetz** erhalten und ebenfalls erweitert. Der verkehrssichere Anschluss nach Norden Richtung Kalkwerk/Teutoburger Wald könnte im Nordosten am Beginn der Aufweitung für die Linksabbiegerspur mit einer Querungshilfe vorgesehen werden.

Es wird nochmals ausdrücklich festgehalten, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ von der Diskussion über die (direkte) Anbindung an die B 68 nur nachgeordnet betroffen ist, da dieser 1. Bauabschnitt eigenständig und leistungsfähig über das bestehende Straßennetz erschlossen werden kann. Die Amshausener Straße dient als Sammelstraße für die umgebenden Wohngebiete und ist hier bisher nur einseitig angebaut.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 1 und 4 beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde Steinhagen. Es werden Bauflächen für Baugruppen mit Mehrfamilienhäusern sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Nachfrage entwickelt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen, Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/Kindertagesstätte

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Festsetzung reiner Wohngebiete mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird in dieser Situation im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind v. a. flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc. Die alternative Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO erfolgt im Ergebnis aus den o. g. Gründen nicht.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Für die Teilbereiche mit geplanten Ein-/Zweifamilienhäusern wird eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB aufgenommen. Eine Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude im WA3 bzw. auf 3 Wohnungen je Wohngebäude auf den 3 Baugrundstücken im WA2 (mögliche zweigeschossige „Stadthäuser" ggf. mit einer zusätzlichen Wohneinheit) hat eine besondere Bedeutung für die Planungssicherheit der Bauwilligen (mögliche Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück), dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Quartiercharakter sowie der jeweiligen Erschließungsanlage (Parkplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung auf diesen Baugrundstücken.

c) Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/Kindertagesstätte

In der Gemeinde Steinhagen besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder. Daher wird im Plangebiet im Nordwesten in gut erschlossener Lage und gut erreichbar aus dem Siedlungsbestand wie aus dem Neubaugebiet gemäß den beiden Bebauungsplänen Nr. 13 und Nr. 14 in Höhe Amshausener Straße/ Schuhkamp ein zusätzlicher Standort für einen **Kindergarten bzw. für eine Kindertagesstätte** vorgesehen. Das Grundstück umfasst eine Größenordnung von ca. 0,24 ha. Soweit möglich kann dort eine zweigeschossige Bebauung erfolgen. Stellplätze für Eltern können zur Amshausener Straße angeordnet werden, im Norden am Weg Roggenkamp können ggf. zur verkehrlichen Entlastung die Mitarbeiterstellplätze angeordnet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen.

Im Plangebiet wird zunächst aufgrund des Bedarfs die Errichtung von zwei **Hausgruppen mit Wohnformen** wie Mehrfamilienhäuser angeboten (WA1). Nutzungsmaße, überbaubare Flächen sowie Gestaltungsvorgaben werden abgestimmt auf die mögliche Nutzung und das städtebauliche Umfeld zunächst allgemein vorgegeben. Im Zuge der Planrealisierung sind auf dieser Grundlage die Objektplanungen vorzunehmen, ggf. ergibt sich ein ergänzender Abstimmungsbedarf auf diesen gemeindeeigenen Grundstücken.

Planungsziel ist darüber hinaus aufgrund der Rahmenbedingungen und der weiterhin hohen Nachfrage eine insbesondere familiengerechte Bebauung mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern**, überwiegend in sog. $1^1/_2$-geschossiger Bebauung (WA3). Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Gemeinde in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete und berücksichtigen hier insbesondere auch die prägende Nachbarschaft des Altbaugebiets aus den 1950er Jahren mi dem typischen steilen, einheitlichen Satteldach. Teilweise werden aber auch an markanter Stelle bzw. an rückwärtigen Sonderstandorten im Plangebiet aufgrund der vermehrten Nachfrage **voll zweigeschossige Gebäude oder Bungalowtypen** zugelassen (WA2).

Leider zeigt die Erfahrung in vielen Baugebieten der Region, dass bei großer Baufreiheit mit beliebigen ein oder zwei Vollgeschossen und bei vollständig freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätvolle Gebäude entstehen, dass aber viele Bauten mit großer Beliebigkeit und ohne regionalen oder gebietsbezogenen Kontext errichtet werden. Dieses führt zu architektonischen und städtebaulichen Problemen z. B. bei einer willkürlichen Anordnung von ein- und zweigeschossigen Baukörper nebeneinander. Negativ betroffen sind in solchen Fällen i. Ü. nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch private Belange der Eigentümer, deren Lebensqualität und Grundstücke durch spätere kritische Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ggf. erheblich entwertet werden können. Daher und aufgrund der städtebaulichen Ziele und der Ortsrandlage werden im Ergebnis rahmensetzende Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet entsprechend gliedern.

Erschließung und Bebauung bzw. Ausrichtung sind im linear entlang der Amshausener Straße (die von Südost nach Nordwest mit rund 45° Abweichung von der Ost-Westausrichtung verläuft) ausgerichteten Plangebiet vorgegeben. Die **Wohn- und Freiraumbereiche** der Gebäude sind daher weitgehend mit hohem Wohnwert **nach Südwesten** ausgerichtet. Die idealtypische Ausrichtung der überwiegenden Anzahl der Gebäude nach Südwesten bis Südosten von bis 30° Abweichung von der Südausrichtung im Sinne der Klimaschutzsiedlungen NRW kann hierdurch nicht ganz eingehalten werden.

Zusammenfassend werden die Vorgaben für sinnvoll und vertretbar gehalten, auch wenn sie keinesfalls (bereits alleine) „gute Architektur“ sichern können. Dieses bleibt Aufgabe der Bauinteressenten und ihrer Architekten. Im Einzelfall können durch die z. T. zwangsläufig pauschalen Festsetzungen unbestritten auch ggf. qualitätvolle oder wünschenswerte Projekte wie solarorientierte Pult- oder Flachdächer mit Staffelgeschossen erschwert werden. Zur Umsetzung über einen Bebauungsplan wären aus städtebaulicher Sicht hierfür aber andernfalls i. d. R. wiederum engere Festsetzungen und gezielte Projektplanungen erforderlich, um städtebauliche und nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden. Im Einzelfall könnten nachträglich konsensfähige Änderungswünsche ggf. durch Befreiungen und Abweichungen oder durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus o. g. Zielsetzung und dem städtebaulichen Konzept ab und ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ im WA gemäß § 19 BauNVO** wird angesichts des angestrebten Spielraums für Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO) mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. d. § 17 BauNVO zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Flexibilität gewahrt werden – auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden dürften. Die **GRZ für den Kindergarten** wird mit 0,3 abgestuft aufgrund der dortigen Rahmenbedingungen und des hohen Freiflächenanteils.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst. Ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung gerade in den Quartieren, in denen eine 1½-geschossige Bebauung vorgesehen ist, soll vermieden werden. Daher wird die GFZ für die Teilflächen des WA3 bei i. W. erwarteten zwei Vollgeschossen (ein zweites Vollgeschoss ist im Sinne der Landesbauordnung NRW ggf. auch bei 4,5 m Traufhöhe im Obergeschoss, d. h. im Dachraum, möglich) mit 0,7 festgelegt, so dass die Grundflächen bei möglichen zweigeschossigen Gebäuden etwas geringer ausfallen müssen.
  Ansonsten bietet die GFZ von 0,8 für die Teilflächen WA1 und WA2 ein großes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben.

- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen erfolgen.
  Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den Bestand in den umgebenden Wohngebieten werden für die Teilbereiche des WA, in denen die sog. **1½ geschossigen Gebäude** zulässig sind (**WA3**), Vorgaben getroffen, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die Traufhöhe wird entsprechend auf maximal 4,5 m begrenzt, die Firsthöhe auf 9,5 m. Die Höhen bieten den Bauinteressenten ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.
  In den Teilflächen WA1 und WA2 werden gemäß Gesamtkonzept Hausgruppen und Gebäude mit **zwei „echten" Vollgeschossen** mit entsprechenden **Trauf- und Firsthöhen** von u. a. bis zu 7,5 m Wandhöhe (ggf. einschließlich Oberkante Brüstung bei Staffelgeschossen) und bis zu 11,0 m Firsthöhe zugelassen. In diesen Bereichen werden beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Mehrfamilienhäuser ausdrücklich angestrebt und ermöglicht.
  Aus stadtgestalterischen Gründen werden die genannten Vorgaben im WA1 um die Festsetzung einer Mindesthöhe ergänzt. Mindestwand- oder -traufhöhen sichern in Kombination mit der Vorgabe der Geschossigkeit das Einfügen der Gebäude in die Baugruppe und gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung innerhalb dieser.

- In den Teilflächen WA3 können auf der Südost- bis Südwestseite eines Gebäudes als **Ausnahmeregelung eine Überschreitung der Traufhöhe** von 4,5 m bis zu einer Traufhöhe von 6,0 m Höhe durch Anbauten und Bauteile zugelassen werden. Damit soll für die Südwest-/Südostfassade dieser Bauzeilen ein größerer Spielraum

v. a. für solarenergetische Optimierungen z. B. durch vorgestellte Glasfassaden über zwei Geschosse und idealtypische Belichtung beider Gebäudeebenen ermöglicht werden. Dieser zusätzliche gestalterische Spielraum für moderne Architekturelemente betrifft nur diese Fassadenseiten und wird aufgrund der baulichen Unterordnung auch im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange für vertretbar gehalten.

- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem insgesamt relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann. Ausnahmsweise kann bei einer Erschließung über private Stichwege in Abstimmung mit der Gemeinde auch auf diese Stichwege Bezug genommen werden. Für das Plangebiet wird parallel zum Planverfahren eine **Erschließungsplanung** mit Bauhöhen etc. erstellt, die den späteren Satzungsunterlagen beigefügt wird.

- Die **offene Bauweise** wird aus den o. g. Gründen für die kleinteiliger überplanten Teilflächen WA2 und WA3 auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um hier nachbarschaftliche Verlässlichkeit zu bieten und um eine zu starke Verdichtung mit höherem Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind die beiden Teilbereiche des WA1, die für die Entwicklung echter zweigeschossiger Gebäude bzw. für die verdichtete Bebauung vorgesehen sind. Zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei künftigen, konkreten Vorhabenplanungen wird hier die offene Bauweise nicht weiter eingegrenzt.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht wäre teilweise eine verbindliche Anordnung einiger Gebäude entlang der Straßenzüge durch Baulinien wünschenswert. Im Interesse der Baufreiheit wird hierauf jedoch verzichtet. Auf die grundlegenden Überlegungen zum Plankonzept wird verwiesen. Als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO kann für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen u. ä. in den Teilbauflächen WA2 und WA3 ggf. eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden, um hier größeren, aber im Einzelfall möglichst nachbarschaftsverträglichen Spielraum zu eröffnen.

- Durch die festgesetzte freizuhaltende **Randzone entlang der Amshausener Straße und der Einmündungen der Planstraßen**, in der Nebenanlagen, Garagen etc. gemäß § 23(5) BauNVO unzulässig sind, werden eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum erreicht und hier so weitere gestalterische und städtebauliche Ziele gesichert. Ergänzend sichern darüber hinaus bzw. auf den übrigen Flächen **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z.B. für Besucher-Kfz.

- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch teilweise durch die o.g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben.

- Der Bebauungsplan setzt für die neuen Gebäude in den beiden parallelen Bauzeilen des WA3 – orientiert an der Amshausener Straße als Hauptsammelstraße und im

Sinne der besseren Freihaltung der nachbarschaftlichen Gartensituationen – die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse parallel zur Amshausener Straße** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug sowie eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

- Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** ist das Baugelände so zu profilieren und die Gebäude sind derart zu gestalten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,2–0,5 m über dem zur Höhenfestsetzung definierten Bezugspunkt wird empfohlen.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

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

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach mit – je nach Gebäudegröße und Geschosszahl – Dachneigungen um 30°/35° bis 50° für die typischen Mehrfamilien- und Siedlungshäuser aus den 1950er Jahren. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Ein-/Zweifamilienhäuser im WA3 steilere Satteldächer in einer Bandbreite von 38° bis 45° vorgegeben. Hiermit soll insbesondere auch die heute vorhandene einheitliche Bebauung an der Amshausener Straße aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

  In den Teilflächen mit geplanter „echter" Zweigeschossigkeit wird eine größere Bandbreite für Satteldächer oder alternativ weitere Dachformen wie Flachdach oder flaches Pultdach (Mehrfamilienhäuser im WA1) zugelassen. Bei Pultdächern soll jedoch hierdurch keine optisch dreigeschossige ungegliederte Fassadenseite entstehen, daher wird hier die maximale Gesamthöhe auf 8,5 m aus gestalterischen Gründen reduziert. Auf den drei Grundstücken in rückwärtiger Lage im WA2 werden aufgrund zunehmender Nachfragen auch Zelt- und Walmdächer zugelassen (z. B. Stadthäuser oder Bungalows im WA2).

- Die zulässigen Dachneigungen für die steileren Dächer erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**. Bei flach geneigten Dachgestaltungen im WA1 ist ggf. ein Staffelgeschoss als „Dachraum" bzw. als 3. Ebene möglich, im WA2 kann das Obergeschoss als komplettes Vollgeschoss geplant werden oder ist bei Bungalow-Typen gar nicht gewünscht.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit dieser sich in seinen Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnet.

- Für Hauptgebäude werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind für steiler geneigte Dächer Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Auch die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der weiteren Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.

  Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune empfohlen.

  Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

  Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können, wie ein Fall im Bebauungsplangebiet Nr. 32 südlich der Osterfeldstraße in Steinhagen im Jahr 2015 gezeigt hat.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.
  Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südost- bis südwestlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nordwest-/Nordostfassaden der

Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

b) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, um zu starke Höhensprünge gegenüber Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprächen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der weitgehenden Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen[9].

d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden – auch wieder mit Blick auf die im Umfeld prägenden Bauten aus den 1950er Jahren – in der Region untypische **bossierte oder gewölbte Klinker** ausgeschlossen, ebenso **Holzblockhäuser**. Ein zufälliges Nebeneinander im Gesamtquartier ist zu vermeiden, nach Möglichkeit ist ein harmonischer Quartiereindruck zu erhalten.

e) Einfriedungen, Stellplätze/Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

---

[9] Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung des Plangebiets** erfolgt durch die direkte Anbindung an die Amshausener Straße, die als örtliche Hauptsammelstraße für die Wohnquartiere unterhalb der B 68 ausreichend leistungsfähig ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die im Zuge der Neuplanung Nr. 14 zu erwartenden etwa 54 bis 68 Wohneinheiten kann über diese Straße mit weiterführendem Anschluss über die Straße Schuhkamp an die B 68 im Norden und mit Anschluss im Osten über die Straßen Upheider Weg und An der Jüpke Zur B 68 im Nordosten bzw. Richtung Bahnhofstraße/Ortsmitte Steinhagen im Osten gut bewältigt werden.

Die Gemeinde Steinhagen hat im Jahr 2016 eine **orientierende Verkehrszählung für die städtebauliche Rahmenplanung** beidseits der Amshausener Straße durchgeführt und insbesondere den Anschluss Schuhkamp an die B 68 geprüft.[10] Zugrunde gelegt wurde für die B 68 der Prognose-Nullfall gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Bau der A 33. Nach der demnächst anstehenden Inbetriebnahme der A 33 bis zum Anschluss Schnatweg in Halle wird die B 68 eine deutlich reduzierte (gegenüber heute etwa halbierte) Belastung von künftig rund 10.000 Kfz/24 h aufweisen. Deutlich gemindert werden dürfte dann auch der heute zu den Hauptverkehrszeiten zu beobachtende Schleichverkehr zur Umgehung der B 68, zumal die Amshausener Straße durch die Neubebauung auch in Abschnitten durch Einmündungen etc. gegliedert und damit unattraktiver wird. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Anschluss Schuhkamp an die B 68 danach auch in der Spitzenstunde und für das Gesamtkonzept gemäß Rahmenplan noch eine befriedigende Qualitätsstufe aufweisen wird und dass aus dieser Sicht eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre über das bestehende Netz und über die Einmündungen zur B 68 möglich ist.

Da das Plangebiet Nr. 14 südlich der Amshausener Straße nur rund 30 % der neu geplanten Gesamtbaufläche bzw. der Wohneinheiten umfasst, werden für diese Teilplanung – auch unter Berücksichtigung des geplanten Kindergartens – hier verkehrlich und mit Blick auf die zusätzliche Verkehrsbelastung der Straßen Amshausener Straße, Schuhkamp, An der Jüpke und Upheider Weg sowie der jeweiligen Altanlieger keine ggf. durchgreifenden Konflikte im bestehenden Verkehrsnetz gesehen. Gemäß überschlägiger Ermittlung (s. unten) ergeben sich in der Summe durch das Neubaugebiet **rund 600-650 Fahrten/Tag (je 300-325 Kfz im Ziel- und Quellverkehr)**. Aufgrund der Lage und der Anschlusspunkte wird erwartet, dass sich die Verkehre in etwa aufteilen werden in Richtung Schuhkamp/Haller Straße und in Richtung Amshausener Straße / An der Jüpke. Nach dem heutigen Stand wird angesichts dieser vertretbar zu bewältigenden überschlägigen Ergebnisse ein zusätzliches Verkehrsgutachten mit einer vertiefenden Ermittlung nicht für erforderlich gehalten.

Wenn die langfristig nunmehr angestrebte Erschließung gemäß Variante 3 (s. oben) für den Teilplan im Norden mit Anschluss an die B 68 umgesetzt werden kann, werden zudem diese bestehenden Straßenzüge von dem Verkehr durch die Neuplanung entlastet. Dafür ist zu erwarten, dass Altanlieger aus den bestehenden Quartieren z. B. über die Straße Taubenweg in gewissem Maße den neuen komfortableren Anschluss nutzen werden, was aber für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 im Süden ebenfalls keine ggf. größeren Auswirkungen haben dürfte.

---

[10] Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14, Verkehrszählungen Schuhkamp/B 68 und Falkenstraße/B 68, Röver Ingenieurgesellschaft, Gütersloh, Dezember 2016.

Überschlägige Ermittlung: Neubaugebiet Nr. 14 und künftiges Verkehrsaufkommen

Die Neuplanung erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Überschlägig wird daher eine vereinfachte ***Abschätzung der zu erwartenden Verkehre*** *vorgenommen. Hierbei wird auf die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)[11] zurückgegriffen. Folgende Überlegungen und Eingangsparameter werden zugrunde gelegt:*

- *Im Plangebiet Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße" werden gemäß Plankonzept nach heutigem Stand überschlägig rund 54-68 Wohneinheiten erwartet.*
- *Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in der Region gerundet bei 2,5 Personen pro Haushalt, wobei eine höhere Zahl von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit zunehmend kleineren Wohnungen und weniger Personen/Einpersonenhaushalten korreliert.*
- *Die Mobilität der künftigen Bewohner wird durch Wegehäufigkeit, Verkehrsmittelwahl und Besetzung der Pkw bestimmt. In den Hinweisen der FGSV wird für Neubaugebiete je nach Lage im ländlichen Raum oder in größeren Städten eine Bandbreite der spezifischen Wegehäufigkeit je Person von 3,5 bis 4,0 Wegen/Werktag angegeben, der MIV-Anteil für Einwohnerverkehre kann je nach Lage und Erschließungssituation für Fußgänger/Radfahrer/ÖPNV und Versorgungs-/Infrastruktureinrichtungen zwischen 30 und 70 % betragen. Angesichts der Lage im ländlichen Raum wird für die Verkehrserzeugung im Plangebiet nach o. g. FGSV-Orientierungswerten von den jeweils höheren Werten und eher geringerem ÖPNV-Anteil ausgegangen. Als Pkw-Besetzungsgrad wird nach FGSV 1,2 angesetzt.*
- *Ergänzend werden Wirtschaftsverkehre (Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, Lieferverkehr, Postdienste etc.) nach FGSV mit 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner sowie Besucherverkehre mit einem Anteil von bis zu 5 % der Bewohnerwege berücksichtigt.*

Übersicht: Verkehrsabschätzung für Neubaugebiet im ländlichen Raum

Eingangsparameter	***Größenordnung*** *(Werte gerundet!)*	***Anzahl Fahrten / Tag***
54-68 neue WE + Einwohner bei 2-2,5 Personen/Haushalt	*ca. 155*	
Anzahl Wege/Gebiet pro Einwohner je Tag, gerundet	*4*	
Wege mit dem MIV bei 70 % Pkw-Anteil	*ca. 440*	
Besetzung Pkw (Personen/Pkw)	*1,2*	***ca. 365***
Wirtschaftsverkehr / 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner	*ca. 16*	***ca. 16***
Besucher / 5 % der Bewohnerwege	*ca. 18*	***ca. 18***

Im Ergebnis werden überschlägig pro Tag etwa ***400 Kfz-Fahrten (je 200 Kfz im Ziel- und Quellverkehr)*** *durch das neue Wohngebiet verursacht. Entscheidend für die verkehrstechnische Abwicklung ist weiterhin die* ***Belastung zu den Stoßzeiten****. Nach FGSV zeigt eine typische Tagesganglinie des Pkw-Quell- und Zielverkehrs eines Wohngebiets einen Anteil von maximal 15 % des Quellverkehrsaufkommens in der morgendlichen Spitzenstunde sowie einen Anteil von maximal 14 % des Zielverkehrsaufkommens in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Übertragen auf die vorliegende Planung ergibt sich danach ein Aufkommen in der Spitzenstunde morgens/nachmittags von jeweils rund 30 Kfz/h.*

Hinzu kommt der ***Kindergarten mit voraussichtlich 3 bis 4 Gruppen****, Einzelheiten sind jedoch noch nicht bekannt. Bei 15 bis 20 Kindern je Gruppe werden hierfür pro Tag morgens und mittags/nachmittags jeweils 2 x 60-80 Anfahr-/Abfahrwege zzgl. Personal-/Wirtschaftsverkehr etc. mit jeweils 10 An-/Abfahrten zugrunde gelegt. Bei einem Pkw-Nutzungsanteil von bis zu 80 % gemäß FGSV ergeben sich* ***in der Summe also rund 200 bis 250 Fahrbewegungen****. Die Morgenspitze ist unvermeidbar, die Verteilung des Verkehrs mittags und nachmittags wird von den späteren Öffnungszeiten abhängen.*

---

[11] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006.

Die Parzelle der **Amshausener Straße** wird im Bebauungsplan Nr. 14 um 2 m nach Südwesten erweitert (Verbreiterung von im Mittel 8 m auf 10 m), um hier Spielraum für einen zusätzlichen Gehweg und für gestalterische Elemente (Knotenpunktgestaltung als „Verkehrsbremse") zu ermöglichen. Der Knoten mit der in allen Planvarianten geplanten Sammelstraße für das gesamte Neubaugebiet soll als (für Busse etc. überfahrbarer) Kreisverkehr angelegt werden, um das Gebiet und die Straßenführung städtebaulich zu ordnen bzw. in deutlich erkennbare Abschnitte zu gliedern.

Die im Plangebiet Nr. 14 vorgesehenen **Stichwege** erlauben eine spätere Erweiterung des Baugebiets nach Südwesten Richtung Bahntrasse (s. oben und unverbindliche Darstellung eines Erschließungsrings in der Plankarte). Über diese Stiche kann auch die dann erforderliche Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** gesichert werden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt i. W. über die weitgehend stündlich verkehrende Buslinie 88 (Bielefeld – Halle) mit Anbindung an den Ortskern Steinhagen und an die umliegenden Bahnhaltepunkte des Haller Willem. Die nächsten Bushaltestellen liegen an der Haller Straße (B 68) in Höhe der Einmündungen Schuhkamp (Haltestelle Hillenkötter) und Tiergarten (Haltestelle Vierschlingen). Das Angebot wird durch Schulbuslinien ergänzt, die z. T. auch Haltestellen in den direkt angrenzenden Wohngebieten sowie an der Amshausener Straße bedienen. Der Bahnhof Steinhagen ist über die Amshausener Straße und über die Straße An der Jüpke insbesondere mit dem Rad sehr gut zu erreichen (etwa 1 km Entfernung).

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Im Umfeld des Plangebiets haben sich bereits überwiegend Wohngebiete mit hohem Schutzanspruch entwickelt. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet wird wie folgt bewertet:

a) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen Roggenkamp 5 im Südwesten, das bisher noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, wird heute nach der Veräußerung der Anlage durch die Alteigentümer nach Kenntnis der Gemeinde keine Landwirtschaft mehr betrieben, dafür werden Teilbereiche als Abstell- oder Lagerfläche genutzt. Konflikte aufgrund typischer Emissionen durch **landwirtschaftliche Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) sind nicht zu erwarten. In Randlage zu Acker- und Wiesenflächen werden ggf. größere landwirtschaftliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus nicht gesehen.

b) Gewerbeimmissionen

Gewerbliche Nutzungen mit einem ggf. problematischen Konfliktpotenzial für die Neuplanung grenzen bisher im näheren Umfeld nicht an.

Im Bereich der ehemaligen Hofanlage am Roggenkamp sind bisher keine gewerblichen Nutzungen beantragt oder gar genehmigt worden. Eine die bereits vorhandene, umfassende Wohnbebauung im Bereich Schuhkamp/Amshausener Straße potenziell störende gewerbliche Folgenutzung wird aus grundsätzlichen Erwägungen ausdrücklich abgelehnt, zumal gewerblicher Erschließungsverkehr zwangsläufig über diese Straßen führen würde. Somit strebt die Gemeinde Steinhagen die plangemäße

Nutzung der angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche an. Eine mittel- bis langfristige Aufwertung der heute ungeordneten Hofstelle durch Wohnnutzungen und durch ggf. ergänzende, kleinere umfeldverträgliche Mischnutzungen wird dagegen ausdrücklich für möglich gehalten. Voraussetzung für eine bauleitplanerische Entwicklung durch die Gemeinde wären die Entwicklung entsprechender Zielvorstellungen durch den neuen Eigentümer und die Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold.

c) Verkehrliche Immissionen

Auf die Planflächen wirken **Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der B 68 sowie durch den Schienenverkehr** ein. Im Norden grenzt die Haller Straße (B 68) an das Bebauungsplangebiet Nr. 13, im Südwesten verläuft die Bahnstrecke „Haller Willem" rund 150–200 m südlich der Amshausener Straße. Um die Auswirkungen dieser wichtigen Verkehrstrassen auf die geplante Wohnbebauung sicher beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt.[12] Unter Zugrundelegung von aktuellen Belastungszahlen, Fahrzeugeigenschaften, Geschwindigkeiten etc. hat der Gutachter die jeweils auf die Plangebiete einwirkenden Verkehrsgeräusche für die am stärksten belastete Geschossebene (1. OG) ermittelt.

Angesichts der ca. 100–150 m südwestlich der geplanten Bebauung verlaufenden Bahnstrecke des „Haller Willem" können auf das Plangebiet insbesondere **Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs einwirken**. Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße B 68 werden angesichts des Abstands von ca. 350 m nicht erwartet. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung hat der Gutachter für das gesamte Plangebiet Nr. 14 Pegel von ≤ 55/44 dB(A) tags/nachts ermittelt. Diese Beurteilungspegel halten insgesamt mindestens die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) ein. Im Plangebiet besteht im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung somit kein Verkehrslärmkonflikt durch die umgebenden Hauptverkehrswege, gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB werden gewahrt. Die Deutsche Bahn AG hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

Die Auswirkungen durch den **zusätzlichen Verkehr** aus dem Plangebiet Nr. 14 mit rund 54 bis 68 erwarteten Wohneinheiten und Kindergarten sind im Umfeld mit Blick auf die heutigen Rahmenbedingungen überschaubar (s. Kapitel 5.4). Ggf. wird im Zuge der weiteren Gesamtplanung mit dem Baugebiet Nr. 13 im Norden eine Ergänzung des Gutachtens um den durch die Gesamtplanung gebietsbezogen ausgelösten Verkehr vorgenommen. Für den vorliegenden 1. Bauabschnitt mit begrenztem zusätzlichem Verkehr wird dieses noch nicht für erforderlich gehalten.

[12] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße" und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße" der Gemeinde Steinhagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 03.11.2015.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Planbereich kann grundsätzlich an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen werden. Voraussetzung für die erforderlichen technischen Planungen parallel zur Bauleitplanung war zunächst die Entscheidung über die Planvariante im Frühjahr 2017, so dass die weiteren Arbeiten nunmehr fortgesetzt werden können.

Im weiteren Planverfahren wurden zudem verschiedene Versorgungskonzepte mit zentralen und dezentralen Lösungen geprüft, im Ergebnis wird ein **dezentrales Versorgungskonzept (= Eigenerzeugungslösung für die Gebäude)** angestrebt. Hierzu wird auf den Prüfungsbericht der Gemeindewerke Steinhagen und auf die Beratungen im Bauausschuss am 06.04.2017 verwiesen (Vorstellung des Energiekonzepts für die Neubaugebiete in Amshausen..., s. Vorlage VL-634-2014/2020 und Beschlussprotokoll).

Die **Müllabfuhr** kann über die Nutzung der Amshausener Straße erfolgen, später bei einer westlichen Erweiterung auch über einen Erschließungsring. Die bis dahin anzulegenden kurzen Stichwege werden dagegen aus Platzgründen nicht mit zusätzlichen Wendemöglichkeiten vorgesehen, hier sind Mülltonnen bis zur angrenzenden Haupterschließung zu schieben, entsprechende Flächenreserven bzw. Sammelplätze sind dort in der Ausbauplanung vorzusehen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die Amshausener Straße gesichert werden, bei kurzen Stichen unter 50 m Länge bis zu den Gebäuden kann auf größere Wendeanlagen verzichtet werden. Die Mehrfamilienhausgruppen im WA1 erfordern je nach Projektplanung ggf. weitergehende Abstimmungen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen[13].

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt vollständig in der **Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets „Steinhagen-Patthorst“** (s. Kapitel 3.5). Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 sind zu beachten.

Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht als Brauchwasser genutzte **Niederschlagswasser** soll im Sinne von § 44 Landeswassergesetz NRW auf den Baugrundstücken soweit möglich zurückgehalten und versickert werden. Eine im Vorfeld erstellte baugrundtechnische Stellungnahme mit Aussagen für den Kanal- und Straßenbau und zur allgemeinen Versickerungsfähigkeit hat ergeben, dass der anstehende, nicht verlehmte sandige Baugrund überwiegend die Anforderungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit erfüllt. Eine Versickerung ist jedoch im Plangebiet angesichts der zeitweise hohen Grundwasserstände nur oberflächennah möglich, Versickerungs- und Retentionsräume sind daher auf den Grundstücken vorzugsweise als flache Mulden anzulegen. Zur Realisierung von Versickerungsmaßnahmen werden weitere Untersuchungen zur jeweiligen Eignung des Untergrunds und zur Bemessung der Versickerungsanlagen empfohlen.

---

[13] www.kreis-guetersloh.de/bindata download/Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung.pdf.

Bei der Gestaltung der Versickerungsanlagen sind zudem die erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken, unterkellerten Gebäuden sowie öffentlichen Flächen zu berücksichtigen. Zur Umsetzung derartiger Maßnahmen ist nach der Rechtslage im Sommer 2017 eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Gütersloh erforderlich. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen mit Gemeinde und Fachbehörde wird empfohlen.

Das **Entwässerungskonzept** wird parallel zum Planverfahren erarbeitet. Der bestehende Mischwasserkanal in der Amshausener Straße ist nicht geeignet, das Plangebiet Nr. 14 zu entwässern, da er zum Einen hydraulisch nicht ausreichend dimensioniert ist und zum Anderen die Höhenlage des Kanals eine Ableitung von Abwasser aus dem tiefer gelegenen Plangebiet Nr. 14 im Freigefälle nicht zulässt. Die Entwässerung des Plangebietes Nr. 14 soll daher hauptsächlich über einen neu zu verlegenden Sammelkanal erfolgen, welcher in Teilen auch als Staukanal fungiert. Dieser soll in östlicher Richtung zunächst entlang der Amshausener Straße und im weiteren Verlauf an der südlichen Grenze innerhalb des Plangebiets verlaufen, um vor der Querung der Bahntrasse in einen bestehenden Mischwasserkanal zu münden.

Zum Schutz vor den voraussichtlich zunehmenden **extremen Niederschlagsereignissen** sollten die neuen Gebäude grundsätzlich so errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung, Belange des Waldes

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Das Plangebiet Nr. 14 wird als Ackerfläche intensiv genutzt, im überplanten Bereich selbst stocken keine erhaltenswerten Gehölze. Insofern erfolgt auch eine vollständige Überplanung als Wohngebiet, ggf. für Naturschutz und Landschaftspflege wertvollere Bereiche sind hiervon nicht direkt betroffen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Angesichts der Entfernungen und/oder zwischenliegender Bebauung und Verkehrstrassen wird eine Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen geschützten und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile durch die vorliegend vorbereitete Wohnnutzung insgesamt nicht gesehen (s. Kapitel 3.4).

Vorgesehen wird als **Spielplatz** insbesondere für Kleinkinder eine rund 450 m² große Fläche im Randbereich Amshausener Straße/Einmündung Falkenstraße. Dieser Bereich ist gut angebunden an den Neubaubereich und an den Bestand Finkenstraße und kann außerdem zur Gliederung im Straßenzug beitragen. Eine aktiv gestaltete Ortsrandeingrünung wird am Gebietsrand im Südwesten aufgrund der aus heutiger Sicht voraussichtlich zu erwartenden westlichen Erweiterung nicht vorgesehen. Im Süden und im Nordwesten stocken zudem Gehölz-/Waldbestände, die den Bereich einrahmen.

b) Belange des Waldes

Im Nahbereich der beiden an das Plangebiet Nr. 14 **angrenzenden Gehölzbestände im Süden und im Nordwesten im Bereich der Hofstelle (Wald i. S. d. Forstgesetzes)**

werden kombinierte Maßnahmen *Abstand* und *Verkehrssicherungspflicht* erforderlich. Die Gehölzbestände liegen – wie so häufig in der Region mit vielen kleinen Waldbeständen – im Siedlungsrandbereich, ein idealtypischer Abstand von 25 bis 35 m nach dem früheren, heute aufgehobenen Waldabstandserlass ist hier v. a. im Norden im Bereich der Hofstelle nicht möglich, ohne den nur 40–50 m breiten, voll erschlossenen Streifen als Bauland zu entwerten. Im Süden ist der Knotenpunkt Amshausener Straße/Planstraße A mit dem angestrebten Kreisverkehr aufgrund der Grundstückssituationen und der Rahmenbedingungen der Planungen plausibel und letztlich +/– vorgegeben. Aufgrund des Bedarfs wird hier eine weitere Gruppe mit Mehrfamilienhäusern in direkter Nähe zum evangelischen Kindergarten vorgesehen, so dass auch hier ein größerer Abstand zu Baulandverlust führen würde, zumal Stellplatzanlagen im Süden der Wohnseite der Gebäude nachteilig wären.

Daher wird in beiden Bereichen eine Maßnahmenkombination vorgeschlagen:

- Im Norden im Bereich Hofstelle/geplanter Kindergarten/WA1: Abstand von ca. 15 m zu den Grundstücksgrenzen und Abstimmung mit dem Eigentümer über Umgang/Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht.
- Im Süden im Bereich Wäldchen/WA1: Absicherung des Wirtschaftswegs mit ca. 6 m Breite, Abstand der Baugrenze zum Weg mit +10 m und Abstimmung mit dem Eigentümer über Umgang/Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht (angesichts des randlichen Bestands hier als unkritisch bewertet).

Die Schutzanforderungen des Waldes sind aus technischer Sicht (Funkenflug etc.) bei Bauvorhaben ohnehin heute regelmäßig einzuhalten, in Abwägung der Wertigkeit und Lage der betroffenen Bestände, des Flächenbedarfs bzw. -verlusts und des ansonsten gegebenen weiteren Baulandbedarfs im Außenbereich wird diese Kompromisslösung für sinnvoll und vertretbar gehalten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** wird im Planverfahren als **Teil II** dieser Begründung beigefügt.

Die vorbereitenden Umweltprüfungen im Verfahren für die 24. FNP-Änderung und für die beiden Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 haben keine Fragestellungen ergeben, die aus Sicht der ggf. betroffenen Schutzgüter grundsätzlich gegen das Vorhaben sprechen. Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich aber für die einzelnen Schutzgüter durch das insgesamt großflächige Wohnbauvorhaben beidseits der Amshausener Straße zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie durch den langfristigen Verlust der schutzwürdigen Böden in einem eher kleinteiliger strukturierten Siedlungs- und Landschaftsraum etc. (s.

Umweltbericht). Die Auswirkungen sind jedoch i. W. auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.

Insbesondere das kleinere Plangebiet Nr. 14 als erster Bauabschnitt ist insofern als relativ unproblematisch zu bewerten, verwiesen wird hierzu auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 als Teil II dieser Begründung. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende erhebliche oder besondere und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der vielfältigen ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Grundsätzlich ist die Gemeinde daher bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich bereits im Zuge der FNP-Überarbeitung (24. FNP-Änderung), erst recht aber in den letzten 2 Jahren mit nochmals deutlich höherem Wohnraumbedarf gezeigt, dass derartige Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Steinhagen nicht in dem Umfang für Wohnbauvorhaben zur Verfügung stehen, der den anhaltenden Bedarf decken könnte und daher einzelne Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherren weiterhin erforderlich sind (s. oben). Die Entwicklung anderer potenzieller Standorte würde eine mindestens vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Die relativ günstig im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche des Bebauungsplans Nr. 13 schließt nördlich, östlich und westlich an bestehende Wohngebiete an und ermöglicht an dieser Stelle einen Lückenschluss zwischen den entwickelten Siedlungsbereichen. Die überplante Neubaufläche des Bebauungsplans Nr. 14 schließt an die Bebauung in Amshausen an, nutzt die vorhandene (heute einseitige) Erschließung und stellt eine Arrondierung am Ortsrand dar, der durch die Bahntrasse nochmals vom Freiraum abgegrenzt ist. Die vorhandene Infrastruktur kann bei einer Bebauung der Flächen im geplanten Umfang sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden.

Die betroffenen Böden sind landesweit als **schutzwürdige Böden aufgrund ihrer Biotopentwicklung (Stufe 1) sowie ihrer Archivfunktion (Stufe 3)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. Angesichts der langen intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung wird hier allerdings eine teilweise Überprägung der Bodeneigenschaften zu vermuten sein (s. Kapitel 3.5). Angesichts der Rahmenbedingungen und des heute sehr hohen Baulandbedarfs sowie der Lage der Flächen wird die Überplanung der schutzwürdigen Böden hier im Ergebnis für vertretbar gehalten.

Die überplanten Flächen gehen der **Landwirtschaft** verloren. Außerdem werden der Landwirtschaft auch durch den Bau der A 33 mit naturschutzfachlichen Ausgleichs-

maßnahmen langfristig und dauerhaft Flächen entzogen. Gleichwohl sind die Belange und Interessenlagen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen (wie hier mit dem regional abgestimmten Flächenbedarf für Wohnen an den nach Prüfung auf Ebene des FNP und naturschutzfachlich sinnvollen und vertretbaren Standorten). Zu bedenken ist hier zudem, dass Sandböden eine eher geringere landwirtschaftliche Wertigkeit besitzen (s. Umweltbericht, Kapitel 2.2.4) und dass die Flächen durch randliche Siedlungsnutzungen, Hofanlagen, Straßenführung und Bahntrasse bereits eingegrenzt und insofern nicht mehr optimal landwirtschaftlich zu nutzen sind.

Im Ergebnis der Abwägung sollen die **Belange von Bodenschutz und Landwirtschaft** aus den genannten Gründen insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden bei gleichzeitiger Aufwertung des nördlichen und östlichen Teilbereichs durch eine Grünzone in diesem Fall für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatschG).

Angesichts der Biotopausstattung im Rahmenplangebiet und im nahen Umfeld ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde frühzeitig im Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. In diesem Rahmen hat der Gutachter die im Planbereich vorhandenen Lebensraumstrukturen durch mehrmalige Begehungen im Laufe des Jahres 2016 hinsichtlich planungsrelevanter Vogelarten, Fledermausvorkommen etc. untersucht (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2.3 und Artenschutzbeitrag).

Im Ergebnis hat das Plangebiet zwar eine gewisse Bedeutung als Jagd-/Nahrungsrevier für Vögel und Fledermäuse, nach derzeitigem Kenntnisstand können jedoch artenschutzrechtliche Restriktionen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) sind im Plangebiet nicht erforderlich. Die naturschutzfachlichen Eingriffe sind dagegen im Zuge der Eingriffsregelung abzuarbeiten. Unabhängig davon wurde darauf hingewiesen, dass mögliche vorhabenbedingte Störungen durch Lärm, Licht etc. insbesondere auch für die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche so weit wie möglich minimiert werden sollen. Hierzu wird ein Hinweise auf der Plankarte gegeben (siehe dort, F.7).

6.4 Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans bereitet bei der erstmaligen Überplanung von nicht versiegelten Flächen in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach § 1a BauGB sind daher in BauGB-Regelverfahren die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Neuentwicklungen zunächst, ob die Maßnahme erfor-

derlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Auf den Neubauflächen werden erstmalig Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch Erschließung und Neubauten vorbereitet. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Nach Entscheidung über die Planvariante wurden zur Entwurfsoffenlage des Bebauungsplans Nr. 14 Maßnahmenvorschläge für Minderungsmaßnahmen im Plangebiet vorgelegt und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, in der der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird (siehe jeweils Umweltbericht, Kapitel 3.3). Die Maßnahmen sind soweit möglich im Bebauungsplan beachtet worden.

Der dort rechnerisch ermittelte Eingriffswert bzw. Ausgleichsbedarf von 23.500 ökologischen Werteinheiten wird in der Abwägung nachvollzogen. Hierfür wird als externe Ausgleichsmaßnahme ein Teilbereich aus dem gemeindeeigenen Ökokonto „Heideweiher" der Gemeinde Steinhagen vorgesehen, Einzelheiten werden parallel zum Planverfahren abgestimmt. Die Refinanzierung der Maßnahme erfolgt über den Grundstücksverkauf durch die Gemeinde Steinhagen. Eventuelle Gründe für einen teilweisen oder vollständigen Verzicht auf die Maßnahmen werden angesichts der Erstüberplanung und der möglichen Maßnahmen nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat – nicht erst seit der der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 – die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz zu berücksichtigen. Hierbei wurde aber nunmehr klargestellt, dass auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen.

Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege" mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in einer Kommune, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat im November 2014 das integrierte Klimaschutzkonzept als Basis für die zukünftige Arbeit beschlossen. Ziel des Konzepts ist die wirksame Senkung der lokalen CO_2-Emissionen. Als Maßnahme im Rahmen der Bauleitplanung wird gemäß Konzept für die Entwicklung des Plangebiets u. a. ein Energiekonzept mit dem Ziel einer möglichst geringen CO_2-Belastung erstellt.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz bewirkt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich den Verlust und die Versiegelung von Flächen. Durch die vorliegende Planung gehen landwirtschaftliche Freiflächen dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf. Gemäß Flächendiskussion im Rahmen der 24. FNP-Änderung liegt der Standort innerhalb einer randlichen Einflusszone ausgleichender Lokalwindzirkulation mit einem hohen klimatischen Potenzial.

Die Bebauung im Plangebiet ist in offener Bauweise zu realisieren, somit findet nur eine begrenzte Verdichtung statt. Ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist angesichts der Lage zu bereits entwickelten Wohngebieten und vorhandenen Erschließungsstraßen grundsätzlich möglich. Zudem können die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch den Erhalt bestehender Grünstrukturen im Süden außerhalb des Plangebiets (Gehölzgruppen werden nicht überplant) bzw. im nördlichen Bereich innerhalb des Plangebiets können die Auswirkungen auf das lokale Klima gemindert werden. Das städtebauliche Konzept sieht weitestgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Südwesten bis Südosten vor. Die damit überwiegend gute Ausrichtung der Gebäudedächer unterstützt grundsätzlich eine aktive Solarenergienutzung.

Die Politik hat gemeinsam mit den Gemeindewerken eine intensive Diskussion über das Energiekonzept geführt und sich im Ergebnis für eine dezentrale Energieversorgung entschieden (s. Kapitel 5.6). Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung etc. wird zudem ausdrücklich empfohlen. Die Gemeinde bietet zu diesen Themen außerdem ein umfangreiches Beratungsangebot an, basierend u. a. auf den Erfahrungen mit der Klimaschutzsiedlung am Hilterweg.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden voraussichtlich angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes von der Planung unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

7. Bodenordnung

Die Vermarktung der Neubauflächen soll durch die Gemeinde Steinhagen erfolgen. Die Gemeinde hat bereits die geplanten Neubauflächen südlich der Amshausener Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 erworben, so dass dieser Bereich als erster Bauabschnitt kurzfristig umgesetzt werden kann.

8. Flächenbilanz

Das Gesamtgebiet der Rahmenplanung mit insgesamt etwa 11 ha Größe umfasst die beiden vorgesehenen Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“. Der vorliegende **Bebauungsplan Nr. 14** hat eine Flächengröße von ca. 2,2 ha mit folgenden Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha*
Wohnbauflächen, Summe ca.	**1,38**
- Teilfläche WA1	0,62
- Teilfläche WA2	0,17
- Teilfläche WA3	0,59
Gemeinbedarfsfläche KITA, Summe ca.	**0,24**
Verkehrsflächen, Summe ca.	**0,56**
- Amshausener Straße (Bestand + Erweiterung/Kreisverkehr + 2 m)	0,37
- Planstraßen (neu - ohne Amshausener Straße)	0,11
- Wirtschaftswege, Fuß-/Radwege	0,06
Grünfläche, Summe ca.	**0,05**
- Spielplatz	0,05
Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen etc.	**n. n.**
Plangebiet B-Plan Nr. 14 zusammen rund	**2,22***

*Ermittlung auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

Im Plangebiet Nr. 14 sind **zwei Baugruppen mit Mehrfamilienhäusern** etc. sowie **14 Bauplätze überwiegend für Ein-/Zweifamilienhäuser (Einzel- und/oder Doppelhäuser)** geplant. Überschlägig geschätzt sind etwa 36 bis 44 Wohneinheiten in Baugruppen/ Mehrfamilienhäusern und rund 18 bis 24 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern zu erwarten. Insgesamt werden im Neubaugebiet nach heutigem Stand rund 54 bis 68 Wohneinheiten erwartet.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 13 und 14 bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbauflächen im Ortsteil Amshausen beidseits der Amshausener Straße vor. Diese Neuentwicklung wird vor dem Hintergrund des nachgewiesenen erheblichen Bedarfs an Wohnraum in Steinhagen erforderlich.

Die von der Gemeinde Steinhagen in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um diesen aktuellen Bedarf zu decken. Aufgrund der Lage zu bereits entwickelten Wohngebieten und vorhandenen Erschließungsstraßen ist die Fläche für eine entsprechende Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs Amshausen insgesamt gut geeignet. Die Gliederung der Bauflächen soll angemessen auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht nehmen.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat am 06.05.2015 die Einleitung der Planverfahren für die Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ gem. § 2(1) BauGB beschlossen (VL-179-2014/2020

1. Ergänzung). Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB ist gemäß Ratsbeschluss vom 14.12.2016 (VL-303-2014/2020) die für beide Baugebiete gemeinsam entwickelte Rahmenplanung mit den erläuterten Erschließungsvarianten

- Variante 1 mit Anschluss über das vorhandene Straßennetz bzw.
- Variante 2 mit einem zusätzlichen neuen Anschluss an die B 68 in Höhe Quellweg.

In der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** hat die Frage der Haupterschließung des Gesamtgebiets eine zentrale Rolle gespielt. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich ganz überwiegend auf diese Fragestellung. In der Diskussion sind zunächst in der Öffentlichkeit i. W. zwei Auffassungen vertreten worden: Betroffene aus dem Wohnbereich Amshausener Straße/Schuhkamp/Taubenweg plädierten überwiegend für Variante 2 mit einem neuen Anschluss an die B 68, Betroffene aus dem Siedlungsbereich Lohbrede/Quellweg nördlich der B 68 dagegen für Variante 1 mit Nutzung der vorhandenen Straßenanschlüsse. Als dritte Variante wurde eine Straßenführung parallel zur B 68 nach Osten mit Anschluss an B 68 in Höhe Falkenstraße vorgeschlagen.

Die Fachbehörden etc. haben je nach Aufgabengebiet sehr unterschiedliche Aussagen zu den Varianten getroffen, eine einheitliche Linie oder eine eindeutige Präferenz für eine Variante hat sich hieraus nicht ergeben.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 06.04.2017 die vorgeschlagene dritte Variante als Grundlage für das künftige Plankonzept sowie weitere wesentliche Bausteine für das Vorhaben beschlossen. Der vorliegende Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ ist von dieser Diskussion nur nachgeordnet betroffen, da dieses Gebiet als 1. Bauabschnitt gut über das bestehende Straßennetz erschlossen werden kann. Die Amshausener Straße dient als Sammelstraße für die umgebenden Wohngebiete und ist hier bisher nur einseitig angebaut.

In den Beratungen des Bauausschusses am 14.06.2017 und im Rat am 12.07.2017 wurde beschlossen, den Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 14 aufgrund des Bedarfs und der Flächenverfügbarkeit vorzuziehen und die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB einzuleiten (siehe (VL-673-2014/2020 und Sitzungsprotokolle).

Der **Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14** hat vom 09.10.2017 bis zum 09.11.2017 **gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen**. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange etc. gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit wurden insbesondere die Fragen der verkehrlichen Rahmenbedingungen im Bereich Amshausener Straße / An der Jüpke im Osten Richtung Ortsmitte aufgegriffen. Zudem hat die Bezirksregierung Detmold auf die erforderliche Abstimmung des Entwässerungskonzepts verwiesen. Ansonsten haben die Behörden etc. nur wenige ergänzende Anregungen und Hinweise gegeben.

In den Beratungsvorlagen für den Bauausschuss am 23.11.2017 und im Rat am 13.12.2017 wurden die Anregungen und Hinweise auf Grundlage der Beratungsvorlage geprüft, im Ergebnis wurde der Bebauungsplan Nr. 14 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen (siehe (VL-776-2014/2020 und Sitzungsprotokolle). Zu den aus der Öffentlichkeit insbesondere vorgetragenen verkehrlichen Rahmenbedingungen ist festzuhalten, dass sich die Gemeinde Steinhagen bereits wiederholt und intensiv mit den Rahmenbedingungen im Bereich Amshausener Straße / In der Jüpke befasst hat.

Die zeitweise hohe Belastung insbesondere im Bereich An der Jüpke / Einmündung Bahnhofstraße zu Hauptverkehrszeiten und in Verbindung mit dem Zu-/Abfahrtsverkehr Hörmann wird als ebenso problematisch wie die bisher häufig hohen Kfz-Geschwindigkeiten v. a. im westlichen Bereich in Höhe des Plangebiets Nr. 14 in Zeiten mit eher geringerem Verkehrsaufkommen bewertet.

Die Verwaltung hat zuletzt im September 2017 Verkehrsdaten und Geschwindigkeiten erhoben (im Bereich kurz vor dem bestehenden Kindergarten). Danach ergab sich am 06./07.09 eine einseitige Belastung von 1.446 Kfz/Tag in Richtung Upheider Weg und am 20./21.09. eine Belastung von 1.980 Kfz/Tag in Richtung Schuhkamp. Die addierte Gesamtbelastung in Höhe von danach rund 3.400 Kfz/Tag im Abschnitt in Höhe des Plangebiets Nr. 14 kann grundsätzlich durch die hier heute vorhandene Amshausener Straße mit Sammelstraßenfunktion aufgenommen werden. Kritisch sind jedoch in der Tat insbesondere die Hauptverkehrszeiten und hier v. a. die Stauzeiten auf der B 68 mit in der Folge Schleichverkehren im Umfeld. Die Messungen der Gemeinde zeigen deutlich, dass in der Tempo-30-Zone im Durchschnitt zu schnell gefahren wird. Weitere Zählungen und Messungen werden demnächst nach dem zwischenzeitlich erfolgten Einbau des zweiten Berliner Kissens vorgenommen.

Zunächst ist festzuhalten, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 keine ggf. problematische Erhöhung der Verkehrsmengen erwartet wird. Bei zu erwartenden etwa 54 bis 68 Wohneinheiten sowie einem Kindergarten mit 3-4 Gruppen wird in der Summe von grob rund 600-650 Fahrten/Tag (je 300-325 Kfz im Ziel- und Quellverkehr) ausgegangen (zur überschlägigen Ermittlung siehe Begründung zum Satzungsplan, Kapitel 5.4). Aufgrund der Lage und der Anschlusspunkte wird erwartet, dass sich die Verkehre in etwa zu ähnlichen Anteilen in Richtung Schuhkamp/Haller Straße und in Richtung Amshausener Straße / An der Jüpke aufteilen werden. Diese Größenordnungen sind im bestehenden Straßensystem nach den bisherigen verkehrlichen Untersuchungen grundsätzlich noch gut aufzunehmen und haben auch keine ggf. zu beachtenden besonderen negativen Auswirkungen auf Immissionen und Wohnqualität im randlichen Umfeld.

In den heutigen Stoßzeiten v. a. im Osten im Bereich An der Jüpke werden einige Fahrzeuge hinzukommen. Hier ist aber deutlich festzuhalten, dass nach der kurzfristig anstehenden Inbetriebnahme der A 33 bis zum Schnatweg in Halle (Westf.) und dann schrittweise weiter bis Borgholzhausen der Verkehr auf der heutigen B 68 deutlich zurückgehen wird. Im Zuge der im Jahr 2016 erfolgten Untersuchungen zu den Anschlussmöglichkeiten an die B 68 wurde für die B 68 der Prognose-Nullfall gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Bau der A 33 zugrunde gelegt. Auf der Haller Straße (B 68, künftig voraussichtlich Abstufung als Landesstraße) wird eine deutlich reduzierte und etwa halbierte Belastung von künftig rund 10.000 Kfz/24 h erwartet. Die Gemeinde Steinhagen geht davon aus, dass dann

- der heute v. a. zu den Hauptverkehrszeiten zu beobachtende externe Schleichverkehr zur Umgehung der B 68 deutlich abnehmen wird,
- die Attraktivität der Haller Straße als Anbindung an die Bahnhofstraße und an die Ortsmitte Steinhagen für Anwohner aus Amshausen deutlich zunehmen wird und somit auch der Bereich An der Jüpke teilweise entlastet werden kann.

Damit werden zudem offenbar häufig höhere Geschwindigkeiten durch die Schleichverkehre zurückgehen. Durch die geplante Neubebauung wird sich zudem der teilweise „außerörtliche“ Charakter der Amshausener Straße ändern, die neue Randbebauung mit Zufahrten und Planstraßen bzw. Knotenpunkte (Abschnittbildung)

werden ebenfalls geschwindigkeitsdämpfende Wirkungen entfalten. Die Straßenparzelle der Amshausener Straße wird zudem um 2 m nach Süden erweitert, um mehr Gestaltungsspielraum und Platz für einen Gehweg zu erhalten.

Durch den im Jahr 2018 weiter zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ mit neu geplanter zusätzlicher, attraktiver Anbindung an die Haller Straße im Norden kann sich dann eine weitere Entlastung des Bereichs und auch der Amshausener Straße Richtung Ortsmitte Steinhagen ergeben.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Steinhagen zusammenfassend folgende schrittweise Vorgehensweise:

- Kurzfristige Entwicklung des im heutigen Straßensystem vertretbar zu erschließenden Plangebiets Nr. 14 als Bauabschnitt 1 unter Berücksichtigung des aktuell hohen Wohnraumbedarfs und des Bedarfs für ein Kindergartengrundstück.
- Zeitgleich schrittweise verbessernde Maßnahmen im Bereich Amshausener Straße durch Berliner Kissen etc. sowie durch Ausbaumaßnahmen und Anbindungen im Plangebiet Nr. 14 mit verkehrsberuhigenden Auswirkungen.
- Parallel zur „Aufwertung“ der B 68 für den örtlichen Verkehr durch Fortführung der A 33 Fortsetzung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ mit einer neuen attraktiven Anbindung an die Haller Straße im Norden.
- Fortlaufende Überprüfung der Verkehrsentwicklung auf der Amshausener Straße durch Messungen (Monitoring) und möglichst auch durch Polizeikontrollen.
- Regelmäßige Auswertung des Monitorings und Überprüfung ggf. flankierender weiterer baulicher oder verkehrsregelnder Maßnahmen im Bereich Upheider Weg / An der Jüpke.

Der von einigen Einwendern alternativ vorgeschlagene Straßenneubau über die Straße Roggenkamp nach Süden bzw. Südosten zur Bahnhofstraße hätte quer durch den Außenbereich eine Länge von rund 1,8 km und keine heute absehbare Erschließungsfunktion für andere Baugebiete. Diese Straßentrasse wird somit nicht für erforderlich gehalten, kaum umsetzbar und wäre zudem sehr aufwändig.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates und seines Bauausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Steinhagen, im Dezember 2017