Bauleitplanung der Gemeinde Steinhagen,

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Das Plangebiet Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ liegt im Nordwesten der Gemeinde im Ortsteil Amshausen. Vorbereitet wird ein Wohngebiet mit einer Größe von rund 2,2 ha. Vorgesehen sind zwei Baugruppen mit Mehrfamilienhäusern etc. sowie 14 Bauplätze für i. W. Ein-/Zweifamilienhäuser. Überschlägig geschätzt sind etwa 36 bis 44 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 18 bis 24 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern zu erwarten. Aufgrund der Lage zu bestehenden Wohngebieten und im Straßennetz ist die Fläche für eine Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs Amshausen gut geeignet. Die Gliederung der Bauflächen soll angemessen auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht nehmen. Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am Umgebungscharakter und an den planerischen Zielsetzungen. Zu Einzelheiten wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 14 verwiesen.

Im Zuge der 24. FNP-Änderung (Überarbeitung, April 2014) ist eine Überprüfung des Entwicklungspotenzials für Wohnbauland im Gemeindegebiet erfolgt. 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 schneller als erwartet erschlossen worden. Der konkrete Wohnraumbedarf ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen im Raum Gütersloh/Bielefeld deutlich höher als in den landesplanerischen Prognosen noch bis zum Jahr 2014 allgemein angenommen worden ist. Die von der Gemeinde Steinhagen in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken. Somit werden nunmehr die in der Gesamtbewertung auf FNP-Ebene mit den Prioritäten 2/3 bewerteten Flächen beidseits der Amshausener Straße überplant.

Aufgrund der Rahmenbedingungen ist eine Entwicklung mit zwei Bebauungsplänen vorgesehen. Nach Erwerb der Neubauflächen südlich der Amshausener Straße wird hier kurzfristig der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 als erster Bauabschnitt aufgestellt. Nördlich der Amshausener Straße soll der Bebauungsplan Nr. 13 als Bauabschnitt 2 im Jahr 2018 entwickelt.

Für das Plangebiet wurde zunächst eine gemeinsame **städtebauliche Rahmenplanung** mit Erschließungsvarianten erarbeitet und als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB vorgelegt. Im Zuge der weiteren Beratungen ist

eine **dritte Erschließungsvariante** mit einem Anschluss an die B 68 im Nordosten in Höhe Falkenstraße diskutiert und als Grundlage für die künftige Gebietsentwicklung im Norden beschlossen worden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße" ist von dieser Diskussion jedoch 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 umgesetzt werden.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zur frühzeitigen Vorbereitung von Erschließung und Bebauung ist zudem eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialen wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt und fortgeschrieben. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die **Auswirkungen** auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und vertretbar sind. Die **umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft** betreffen i.W. eine Veränderung im Lebensumfeld durch die zusätzliche Bebauung sowie verkehrliche Fragen. Standortentscheidung und Flächennutzung sind auch aus Sicht des Immissionsschutzes vorgeprüft worden. Im Ergebnis wurden ggf. problematische Konflikte mit den im weiteren Umfeld des Plangebiets liegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen oder durch Verkehrslärm nicht gesehen.

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen** im Plangebiet beziehen sich auf den Flächenverlust für Natur und Landschaft und auf die Versiegelung der Böden durch Überbauung der bisher als Acker genutzten Flächen. Umweltauswirkungen für die Umgebung bestehen in der Veränderung des Landschaftsraums aufgrund der Erweiterung der Bebauung. Umfangreiche Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten jedoch die planerische Einbindung in das Umfeld vor.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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 und der Träger öffentlicher Belange etc. gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB war gemäß Ratsbeschluss vom 14.12.2016 (VL-303-2014/2020) die Rahmenplanung für beide Baugebiete mit den in den Planunterlagen 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 im Norden eine zentrale Rolle gespielt. 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 von Bürgern 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 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).

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB

Zur Entwurfsoffenlage wurden die Planunterlagen einschließlich Umweltbericht unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens weiter konkretisiert. Der **Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14** mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 09.10.2017 bis zum 09.11.2017 **gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen**. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erneut beteiligt. Zu den bisher erörterten Fragestellungen sind im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB keine Aspekte mehr hinzugetreten, die die Zwischenergebnisse und das Plankonzept in Frage gestellt haben.

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.

4. Planentscheidung

In den Sitzungen des Bauausschusses am 23.11.2017 und des Rates am 13.12.2017 wurden die Ergebnisse des Planverfahrens geprüft, im Ergebnis wurde der **Bebauungsplan Nr. 14 gemäß § 10 BauGB als Satzung** beschlossen (siehe (VL-776-2014/2020). Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein ergänzendes Wohnbaugebiet für die Entwicklung in Steinhagen anbieten

zu können. Die Regelungen des Bebauungsplans berücksichtigen eine angemessene Einbindung des Plangebiets im Übergang zwischen vorhandenen baulichen Nutzungen und dem Landschaftsraum. Durch das Planvorhaben kann die örtliche Infrastruktur sinnvoll mit genutzt und ein Beitrag zu ihrer tragfähigen Auslastung geleistet werden. Die Planung ist insgesamt als städtebaulich sinnvoll bewertet worden. Zur Abwägung wird auf die Begründung und auf die Beschlussvorlagen zu den Sitzungen des Bauausschusses und des Rates sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen Bezug genommen.

Zu den aus der Öffentlichkeit vorgetragenen verkehrlichen Fragestellungen ist festzuhalten, dass sich die Gemeinde Steinhagen wiederholt und intensiv mit den Rahmenbedingungen im Bereich Amshausener Straße / In der Jüpke befasst hat. Nach der kurzfristig anstehenden Inbetriebnahme der A 33 bis zum Schnatweg in Halle (Westf.) und dann schrittweise weiter bis Borgholzhausen wird der Verkehr auf der heutigen B 68 deutlich zurückgehen. 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 und dass die Attraktivität der Haller Straße als Anbindung an die Bahnhofstraße und an die Ortsmitte Steinhagen für Anwohner aus Amshausen zunehmen wird und somit auch der Bereich An der Jüpke teilweise entlastet werden kann.

Durch die geplante Neubebauung wird sich zudem der teilweise „außerörtliche" Charakter der Amshausener Straße ändern, die neue Randbebauung mit Zufahrten und Planstraßen bzw. Knotenpunkten (Abschnittbildung) wird 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 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. Die Gemeinde wird weitere Maßnahmen im Bereich Amshausener Straße (Berliner Kissen etc.) prüfen. Die Verkehrsentwicklung auf der Amshausener Straße wird fortlaufend durch Messungen (Monitoring) und möglichst auch durch Polizeikontrollen überprüft. Es erfolgt eine regelmäßige Auswertung des Monitorings.

Steinhagen, im Dezember 2017