



GEMEINDE STEINHAGEN

**Begründung zur
1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplans Nr. 10
– Ortsteil Brockhagen –
„Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“
(Gewerbegebiet Brockhagen-Ost)**

Mai 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
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 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 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. 10, 1. Änderung/Neufassung

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – 1. Änderung/Neufassung „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“, Umweltbericht, Herford, 03.03.2020

Teil III: Anlage (zum 1. Original)

- A.1 DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zur Firma Hörmann Antriebstechnik und der Spedition WLS an der Michaelisstraße in Brockhagen bzw. für die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans mit Gewerbegebietsausweisung, Bielefeld 13.02.2019
- A.2 Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – 1. Änderung/Neufassung „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“, Artenschutzbeitrag, Herford, 03.03.2020
- A.3 Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR: Faunistische Untersuchung zur Potenzialabschätzung Planung Fa. Hörmann Brockhagen, Herford, November 2011
- A.4 Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR: Faunistische Untersuchung im Rahmen der geplanten Erweiterung der Fa. Hörmann Brockhagen, Herford, November 2017
- A.5 Ingenieurbüro Herrendörfer + Partner: Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 10 „OT Brockhagen“ der Gemeinde Steinhagen – Entwässerungskonzept –, Bad Salzuflen, 14.11.2018
- A.6 Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR: Faunistische Untersuchung im Rahmen der Erweiterung der Fa. Hörmann in Brockhagen, ergänzender Monitoringbericht, Herford, April 2020

Teil I: Begründung

1. Einführung

Das Plangebiet des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) Nr. 10** für das Gewerbegebiet Brockhagen-Ost schließt im Südosten der Ortslage Brockhagen an die Gütersloher Straße (L 782) an. Der vB-Plan ist in den Jahren 2001/2002 für die Ansiedlung des Unternehmens Hörmann KG Antriebstechnik aufgestellt worden. Einbezogen worden ist zudem das östlich angrenzende Grundstück, auf dem ein Neubau der WLS Spedition GmbH aus Steinhagen errichtet worden ist.

Die Hörmann KG Antriebstechnik aus Brockhagen hat den Antrag gestellt, den alten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 – OT Brockhagen – für den Betriebsbereich des Unternehmens zu ändern und neu zu fassen. Der alte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 ist eng begrenzt auf das im Jahr 2001 geplante Neubauprojekt zugeschnitten worden. Im Zuge der sehr positiven Betriebsentwicklung sind notwendig werdende Änderungen und Erweiterungen der Betriebsgebäude in diesem Rahmen nicht mehr abgedeckt. Entwicklung und Vertrieb neuer Produkte erfordern jedoch größere Kapazitäten in der Fertigung und in der Logistik sowie weitere Prüf- und Testmöglichkeiten. Erweiterungsbedarf besteht in den nächsten Jahren in den Bereichen der Fertigungshalle (geplanter Ausbau), des Wareneingangs- und Kleinteilelagers (geplante Erweiterungen und Neubau eines Hochregallagers), im Bürobereich und im Versand.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat daher in seiner Sitzung am 31.05.2017 die 1. Änderung und Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 – OT Brockhagen – für den Betriebsbereich des Unternehmens der Hörmann-Gruppe und für die benachbarte WLS-Spedition beschlossen (vgl. VL-637-2014/2020). Der Bebauungsplan Nr. 10 wird nunmehr als **sog. Angebotsplan** in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB** aufgestellt, der damalige Vorhabenbezug ist für einen bestehenden Betriebsstandort, der immer wieder Änderungen und Neuordnungen im Betriebsablauf unterworfen ist, nicht mehr zweckmäßig. In der Bauausschusssitzung am 14.06.2017 wurden erste Planentwürfe vorgestellt (vgl. VL-669-2014/2020). In der Folge hat die Hörmann KG Antriebstechnik eine intensive Prüfung der betriebstechnischen Abläufe und Planungsvarianten durchgeführt. Im Ergebnis wurde der Standort des geplanten Hochregallagers in den westlichen Randbereich des Firmengeländes an der L 782 verschoben, da hier eine ideale beidseitige Einbindung in den Materialfluss möglich ist (Wareneingang – Produktion – Fertigware). Auf dieser Grundlage wurde das Planverfahren eingeleitet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 und dieser 1. Änderung liegt im Südosten der Ortslage Brockhagen und schließt direkt an die Gütersloher Straße (L 782) sowie an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“ an. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – für den Betriebsbereich der Firma Hörmann KG Antriebstechnik und für den anschließenden Standort der WLS Spedition umfasst eine Fläche von rund 10,3 ha und wird wie folgt begrenzt, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Plankarte des Bebauungsplans:

- im Süden durch die Michaelisstraße und durch das Gewerbegebiet gem. Bebauungsplan Nr. 11,
- im Westen durch die L 782,
- im Norden durch den begleitenden Gehölzsaum des Abrooksbachs,
- im Osten ebenfalls durch das angrenzende Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 11.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) Nr. 10** und ist heute Teil des großflächigen Gewerbestandorts östlich der Brockhäger Straße. Das bisher zur Verfügung stehende Betriebsgelände der Hörmann KG Antriebstechnik ist durch den Betrieb weitestgehend ausgenutzt worden und wird durch den zur Michaelisstraße vorgestellten Bürotrakt und durch den rückwärtig schrittweise entwickelten Anlagenbestand parallel zur Gütersloher Straße geprägt. Östlich angrenzend liegen die Betriebsflächen der WLS Spedition mit Hallenbauten, Rangier-, Stellplatz- und Freiflächen. Im Norden grenzen bisher noch nicht genutzte Reserveflächen sowie Grünstreifen im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 10 an. Im Osten schließen bisher Flächen an, die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“ – als Weiterentwicklung des Standorts nach Erschließung gemäß Bebauungsplan Nr. 10 – als Gewerbegebiet festgesetzt worden sind und derzeit ebenfalls überplant und neu erschlossen werden (s. unten).

Die Reserveflächen wurden zuletzt teilweise noch landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind diese aber auch als nicht mehr bewirtschaftete Ruderalfläche liegen geblieben. Das Gelände ist nahezu eben, die Betriebsflächen weisen ein geringes Gefälle in Richtung Süden zur Michaelisstraße auf.

Die beiden Firmenstandorte der Hörmann KG Antriebstechnik und WLS Spedition GmbH sind an die Michaelisstraße als Haupteinschließung des Gewerbestandorts Brockhagen-Ost angebunden. Die Anbindung des Gewerbegebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den heute mit Ampelanlage ausgebauten direkten Anschluss der Michaelisstraße an die um die Ortslage Brockhagen herum geführte L 782 und ist sehr leistungsfähig. Somit sind die Wohngebiete in der Ortslage Brockhagen nicht durch den gewerblichen Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet betroffen.

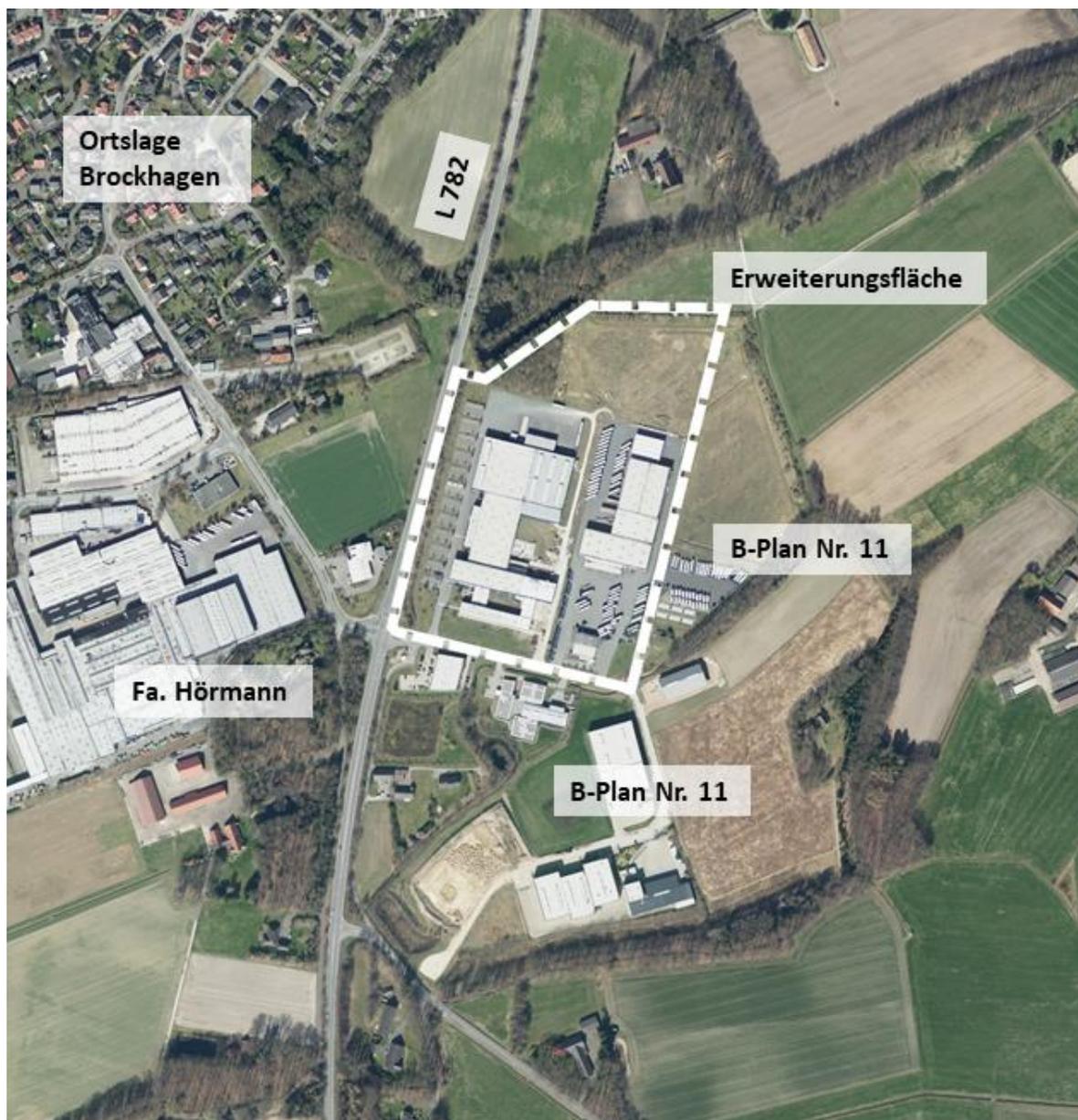
Der angrenzende **Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung des Gewerbegebiets Brockhagen-Ost“**, der im Jahr 2005 als Angebotsplanung in Kraft getreten ist, wird derzeit ebenfalls in einem zweiten Änderungsverfahren überarbeitet. Ziel ist insbesondere die Streichung von bisher vorgesehenen Stichstraßen, damit sich die o. g. Spedition in Richtung Osten und ein weiterer Betrieb auf dem südöstlichen Nachbargrundstück auf eigenem Gelände ohne einschränkende öffentliche Verkehrsflächen erweitern können. Zu diesem Planverfahren und zu den konkreten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan Nr. 11 einschließlich der 1. Änderung sowie auf die aktuell erfolgende 2. Änderung verwiesen.

Im Bereich des Gewerbegebiets gemäß Bebauungsplan Nr. 11 sind südlich der Michaelisstraße eine Werkstatt des Wertkreises Gütersloh gGmbH sowie ein Outlet-Store (Bekleidung) angesiedelt. Anschließend folgen weitere Gewerbebetriebe, ein Wohnhaus mit einer kleinen Tischlerei an der Gütersloher Straße, noch nicht überbaute Restflächen und eine Regenrückhaltefläche der Hörmann KG Antriebstechnik.

Im weiteren Umfeld bestehen westlich der L 782 weitere Gewerbenutzungen, dort schließt insbesondere auch der großflächige Standort der Hörmann KG an. Daneben finden sich beidseits der K 16 kleinere Gewerbenutzungen wie Kfz-Betriebe, teilweise bestehen dort auch betriebszugehörige Wohnnutzungen. Im Außenbereich im Norden und Osten liegen etwas weiter entfernt Hofstellen und einzelne Streubebauung.

Im Norden und Osten binden kleinere Waldbestände (i. W. Laubmischwald) und Gehölzzüge das Gewerbegebiet „Brockhagen-Ost“ insgesamt gut in den weiteren Landschaftsraum ein. Im engeren Umfeld des Plangebiets dominieren Ackernutzungen, weiter östlich schließt der naturschutzfachlich wertvolle Bereich „Ströhen“ mit einem hohen Grünlandanteil an.

Zur umweltfachlichen Bestandsaufnahme wird auf die Umweltprüfung als Teil II dieser Begründung verwiesen. In dem nachfolgenden Luftbild als Übersicht sind die wesentlichen Rahmenbedingungen erkennbar:



Luftbild, mit eigenen Ergänzungen/Hinweisen

ohne Maßstab Δ ^{Nord}

Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland – Digitale Orthophotos – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

a.1) Landesentwicklungsplan

Im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist die Gemeinde Steinhagen als *Grundzentrum* eingestuft. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend den Zielen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Der Planbereich liegt i. W. in dem im LEP auf Grundlage der Regionalpläne dargestellten **Siedlungsraum**.

a.2) Regionalplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold** (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, Detmold 2004) ist das Plangebiet als **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** in Brockhagen dargestellt. Die Planung bleibt weiterhin innerhalb des so durch den Regionalplan vorgegebenen Rahmens.

b) Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) als gesamtgemeindlicher vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen wird der Planbereich insgesamt als **gewerbliche Baufläche** dargestellt, die vorliegende 1. Änderung und Neufassung ist weiterhin aus dem FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der i. W. überplante Bestand ist bereits großflächig gemäß vB-Plan Nr. 10 als Gewerbegebiet für die beiden ansässigen Unternehmen entwickelt und überbaut worden. Der für die gewerbliche Ergänzung vorgesehene Randbereich im Norden ist ebenfalls i. W. bereits als Baufläche vorgesehen gewesen, teilweise sind dort aber auch Ruderalflächen als Reserveflächen sowie Grünstreifen und randliche Eingrünungen betroffen.

Randlich schließen weiter im Norden eine Teichanlage, der Abrooksbach/Landbach und gewässerbegleitende Gehölzstrukturen an. Nördlich und östlich des Plangebiets beginnt der freie Landschaftsraum mit regionaltypischen Hofstellen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und prägenden Gehölzstrukturen. Für das Plangebiet und für das nahe Umfeld gelten insbesondere die folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietsfestlegungen, auf die Zusammenstellung im Umweltbericht wird verwiesen (s. dort, Kapitel 1.2 und 2.3.2):

- Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplans Halle-Steinhagen**, naturschutzrechtliche Schutzgebietsfestsetzungen, schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW oder andere wertvolle klassifizierte Bereiche liegen hier nicht vor.
- Für die nördlich angrenzenden Bereiche um den Abrooksbach ist dagegen sowohl ein Entwicklungsziel „**1.1.3 Foddenbach-Landbach mit Dünenwäldern**“ als auch ein Naturschutzgebiet „**2.1.6 NSG Foddenbach Landbach**“ (GT-038) und ein Landschaftsschutzgebiet „**2.2.1 LSG-Halle-Steinhagen**“ (LSG-3915-0004) festgesetzt.
- Der nördlich angrenzende Abrooksbach/Landbach wird im Biotopkataster NRW als **geschütztes Biotop „GB-4016-007“** geführt und liegt im Verbundsystem „Fließgewässersysteme südlich von Steinhagen und Brockhagen“ (VB-DT-3916-0342).
- Im weiteren Umfeld finden sich eine Reihe von Schutzgebieten und schutzwürdige Biotope.

Ein **Waldbestand** ist im Plangebiet nicht betroffen.

Das Plangebiet und das direkte Umfeld besitzen aufgrund der vorhandenen Gewerbeansiedlungen und der angrenzenden Gütersloher Straße (L 782) keine **Erholungsfunktion**. Weiter im Osten des Gewerbebestands liegt dagegen der Bereich „Ströhen“, der als Naturschutzgebiet und als typische, gut durch Wege etc. erschlossene ostwestfälische Kulturlandschaft eine hohe Bedeutung für die Naherholung besitzt.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Gewässer**, der Planbereich liegt auch nicht in einem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet**. Im Norden des Plangebiets verläuft jedoch der Abrooksbach mit begleitenden Teichanlagen. Das Plangebiet grenzt an das dort mit Datum vom 02.02.2016 förmlich festgesetzte **Überschwemmungsgebiet „Abrooksbach (Pulverbach, Jückemühlenbach)“** an. Ein **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet** ist nicht betroffen.

Auf den Umweltbericht, Kapitel 2.3.5, wird verwiesen.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ liegt das Plangebiet tlw. im Bereich von Plaggeneschen mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte (E8). Der nördliche, südöstliche und westliche Bereich liegt im Bereich von Gley-Podsol (gP8) sowie und Gley (pG8).

Bei den Plaggeneschböden handelt sich um tief reichende humose Fein- bis Mittelsandböden, die durch künstlichen Bodenauftrag entstanden sind und über Jahrhunderte anthropogen als Ackerboden genutzt wurden. Sie zeichnen sich durch eine mittlere Ertragsfähigkeit aus, sind jederzeit bearbeitbar und besitzen eine mittlere Sorptionsfähigkeit. Weitere Kennzeichen sind eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Da Plaggeneschböden aufgrund ihrer **Dokumentar- und Archivfunktion** eine besondere kulturhistorische Bedeutung aufweisen, treffen die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen² auf diese Böden zu.

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg, Krefeld 1983.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Der Gley-Podsol (gP8) ist ein tiefreichend humoser sandiger Boden mit einem sehr tiefen Grundwasserstand (13 bis 20 dm) unter Flur. Beim Gley (pG8) handelt es sich ebenfalls um einen sandigen Boden, welcher einen mittleren Grundwasserstand von 4 bis 8 dm unter Flur aufweist. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese beiden Böden nicht zu.

Die Böden im Plangebiet sind bis auf einzelne Rasen- und Reserveflächen bereits durch gewerbliche Bauten und versiegelte Parkbereiche weitgehend überformt und nicht mehr im naturnahen Zustand erhalten, sodass ihre (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nicht mehr oder nur noch eingeschränkt wahrgenommen werden können. Auf den Umweltbericht, Kapitel 2.3.4, wird verwiesen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 – 1. Änderung/Neufassung sind nach heutigem Stand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. 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 die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Kommune enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind (s. auch Umweltbericht, Kapitel 2.3.8).

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

4. Planungsziele und Plankonzept

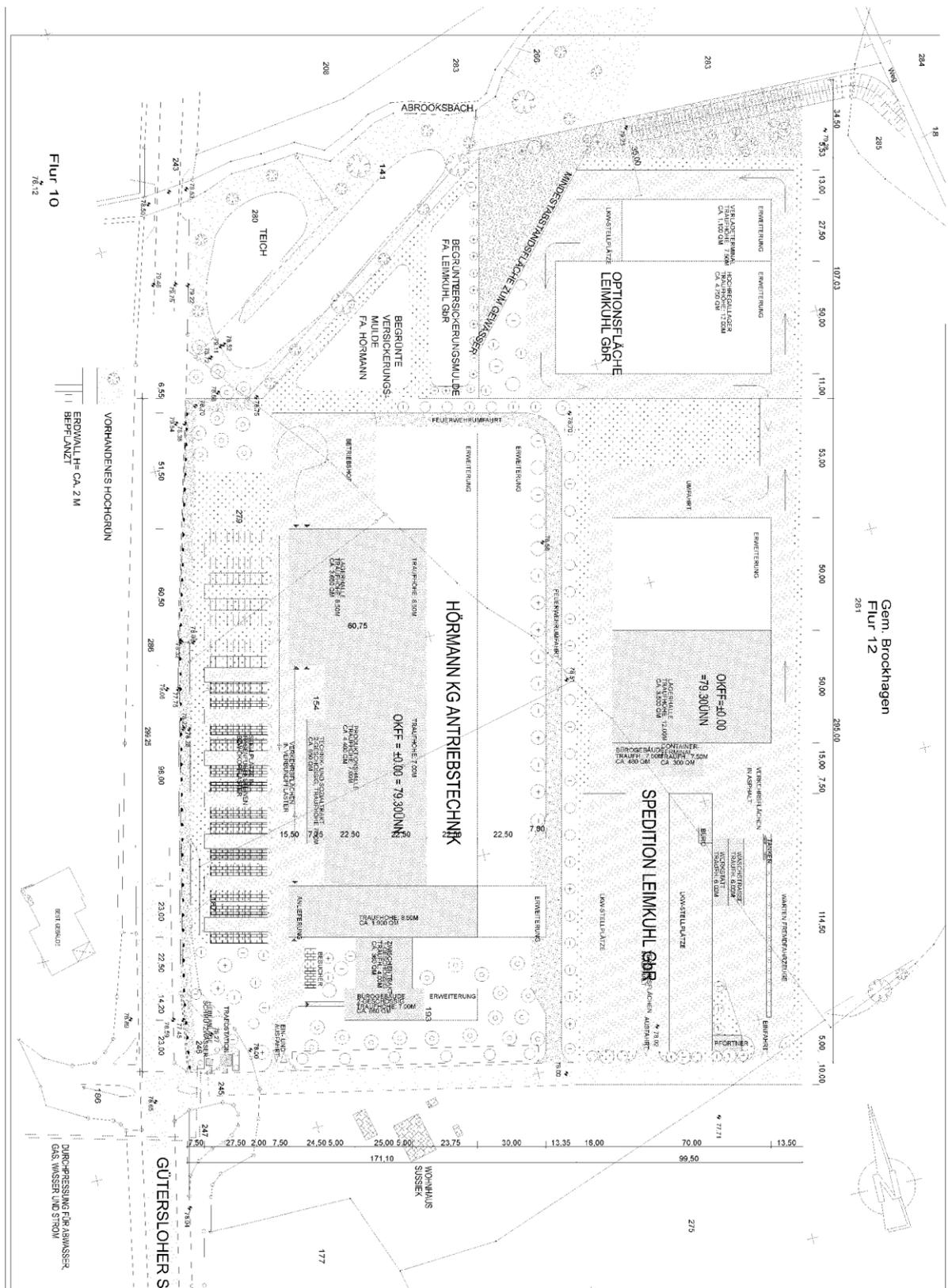
Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 10** ist in den Jahren 2001/2002 für die Ansiedlung des Unternehmens Hörmann KG Antriebstechnik und den angrenzenden Neubau der WLS Spedition GmbH aufgestellt worden. Der vB-Plan basierte auf der Werkplanung im Jahr 2001 für die Neuansiedlung der beiden Unternehmen in einem ersten Bauabschnitt (s. nachfolgende Abbildung). Der damalige Lageplan mit den einzelnen, exakt abgegrenzten Gebäudeeinheiten, mit sehr differenzierten und eng begrenzten Höhenangaben etc. ist offenbar nahezu 1:1 in die Plankarte des alten vB-Plans übernommen worden. Planungsrechtliche Inhalte, Entwicklungsspielräume etc. finden sich in dem alten vB-Plan kaum. Eine Überschreitung, z. B. der damals teilweise (zunächst) mit 7 m vorgesehenen Produktionshallen, oder eine Verschiebung und Erweiterung der mitten auf dem Betriebsgelände angeordneten Werkstatt oder Büroräume der Spedition mit teilweise 6 m Bauhöhe ist danach nicht ohne Befreiung oder Planänderung möglich. Zudem ist es aus heutiger Sicht sinnvoll und unbedingt notwendig, die Gebäude auf der versiegelten und erschlossenen Baufläche künftig höher bauen zu können, um hier eine effektive, flächensparende Bebauung zu ermöglichen und den Bedarf an zusätzlichen Neubauf Flächen zu begrenzen.

Nach der Standorterschließung und „Erstbebauung“ durch die beiden Unternehmen wurde in den letzten Jahren sehr deutlich, dass jede weitere Nachverdichtung oder ergänzende Entwicklung, jeder Um- oder Neubau von Hallenabschnitten, Bürotrakt etc. dem alten Lageplan als vB-Plan zwangsläufig widerspricht bzw. den damaligen Planinhalt (= Bauantrag Neuansiedlung) zwangsläufig überschreitet. Entwicklung und Vertrieb neuer Produkte der Hörmann Antriebstechnik KG erfordern jedoch größere Kapazitäten in der Fertigung und in der Logistik sowie weitere Prüf- und Testmöglichkeiten. Erweiterungsbedarf besteht in den nächsten Jahren in den Bereichen der Fertigungshalle (geplanter Ausbau), des Wareneingangs- und Kleinteilelagers (geplante Erweiterungen und Neubau eines Hochregallagers), im Bürobereich und im Versand. Ebenso benötigt die Spedition, die eng mit dem benachbarten Produktionsbetrieb kooperiert, entsprechende Spielräume.

Die weitere Entwicklung der beiden Betriebe muss dringend städtebaulich und planungsrechtlich überdacht und neu geordnet werden, um an den vorhandenen Standorten eine vernünftige Weiterentwicklung beider Unternehmen und eine flächensparende Nachverdichtung zu ermöglichen.

Daher hat die Hörmann KG Antriebstechnik in Abstimmung mit dem angrenzenden Unternehmen, der WLS-Spedition aus Brockhagen, den Antrag gestellt, den damals auf die Neuansiedlung der beiden Unternehmen zugeschnittenen alten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 – OT Brockhagen – nunmehr insgesamt zu überarbeiten und neu zu fassen.

Ein weiterer Planungsanlass betrifft die notwendige logistische Standortentwicklung auf dem Gelände der Hörmann KG Antriebstechnik und der erforderlich werdende Bau eines Hochregallagers. Das Unternehmen hat im Jahr 2018 eine intensive Prüfung der betriebstechnischen Abläufe und Planungsvarianten durchgeführt. Zunächst wurden im Norden bzw. Nordosten ein oder zwei Hochregallager-Standorte geprüft (ggf. Wareneingang und Fertigware getrennt). Nach weiteren Prüfungsschritten hat sich gezeigt, dass das Hochregallager sinnvoll im westlichen Randbereich des Firmengeländes an der L 782 anzuordnen ist, da hier eine ideale beidseitige Einbindung in den Materialfluss möglich ist (Wareneingang im Süden – Übergabe über eine Brücke in den Produktionsablauf – Weiterleitung der Fertigware über Brücke im Norden des Gebäudes – Versand).



Übersicht: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Auszug, Stand 15.11.2001, Abbildung ohne Maßstab (Maßstab i. O. 1:500)



Benötigt wird eine nutzbare Höhe von rund 22 m, dieses entspricht einer Gesamthöhe von rund 24 m über heutigem Betriebsgelände. Das vorläufige Plankonzept des Unternehmens sieht hier einen rund 95 m langen und ca. 20 m breiten Baukörper vor, zudem wäre eine zur Betriebsinnenseite ausgerichtete Erweiterung möglich. An diesem Standort ist eine direkte Außenwirkung nach Westen zur L 782 und zu den westlich anschließenden Gewerbe- und Siedlungsgebieten gegeben, so dass der Gehölzbestand entlang der Landesstraße zu erhalten ist. Im Vergleich zu den geprüften Standorten im Nordosten des Geländes ergibt sich dagegen eine deutlich geringere Außenwirkung in Richtung Freiraum „Ströhen“.

Die Unternehmen haben Ziele, Rahmenbedingungen und betriebliche Anforderungen mit der Gemeinde Steinhagen erörtert. Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat in seiner Sitzung am 31.05.2017 zunächst die Einleitung der 1. Änderung und Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 – OT Brockhagen – für den Betriebsbereich des Unternehmens der Hörmann-Gruppe und für die benachbarte WLS-Spedition beschlossen (vgl. VL-637-2014/2020). In der Bauausschusssitzung am 14.06.2017 wurden erste Planentwürfe vorgestellt (vgl. VL-669-2014/2020). In der Folge hat die Hörmann KG Antriebstechnik in der Bauausschusssitzung am 13.09.2018 die konkretisierte Planung erläutert. Auf dieser Grundlage hat der Rat in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Einleitung der weiteren Verfahrensschritte mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etc. gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 wird als **sog. Angebotsplan** in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB** aufgestellt. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist zusammenfassend für das Plangebiet gegeben. Der damalige, ganz eng auf den Neubau mit dem ersten Bauabschnitt fixierte Vorhabenbezug ist für einen bestehenden Betriebsstandort, der immer wieder Änderungen und Neuordnungen im Betriebsablauf unterworfen ist, nicht mehr zweckmäßig. Die **übergeordneten Ziele** der Gemeinde Steinhagen sind vor diesem Hintergrund die Eröffnung der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Unternehmen durch Nachverdichtung am Standort und damit die möglichst langfristige Sicherung und Erweiterung des qualifizierten Arbeitsplatzangebots in der Region. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass für beide Unternehmen der Gewerbestandort in Brockhagen ansonsten langfristige aufgrund der Rahmenbedingungen nicht mehr erweiterungsfähig ist (L 782, Michaelisstraße und benachbarte Unternehmen, wertvoller Grünzug des Abrooksbachs etc.).

Die **konkreten städtebaulichen Ziele** für den Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung/Neufassung sind vor diesem Hintergrund:

- Aufgabe der alten, sehr eng fixierten Rechtsgrundlage des vB-Plans Nr. 10 durch ein angebotsorientiertes Plankonzept als „Angebots-Bebauungsplan“ mit sinnvollem und gegenüber dem Umfeld vertretbarem Planungsspielraum für die weiteren Betriebsentwicklungen und
- somit Nutzung der vorhandenen Betriebsflächen für eine flächensparende Nachverdichtung der Betriebsanlagen beider Unternehmen.
- Aufnahme des benötigten Hochregallagers und Abstimmung mit den verschiedenen fachlichen Anforderungen.
- Planungsrechtliche Vorbereitung einer möglichen späteren flächensparenden Bündelung des Stellplatzbedarfs in einem Parkdeck oder Parkhaus anstelle der heutigen ebenerdigen Stellplatzanlagen oberhalb des geplanten Hochregallagers.
- Sicherung einer Grünzone im Norden zum Bereich Abrooksbach sowie Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Anforderungen;

- sachgerechter Ausgleich der durch das Vorhaben im Norden verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, eingebunden in eine Neuberechnung des Gesamtkonzepts der bisherigen Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß vB-Plan Nr. 10.
- Abstimmung der Weiterentwicklung mit der vorhandenen Erschließung und Ver- und Entsorgung des Gesamtgebiets sowie weiterhin Sicherung der leistungsfähigen Erschließung der beiden Unternehmen mit direkter Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz über die L 782.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in dem nunmehr aufgestellten „Angebots-Bebauungsplan“ Nr. 10, 1. Änderung und Neufassung gemäß Bestand als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach Prüfung durch den begleitenden Schallgutachter kann diese Festsetzung nach heutigem Stand ohne zusätzliche schalltechnische Einschränkung für die Unternehmen erfolgen.

Planungsziel ist ausdrücklich die Weiterentwicklung der bereits erschlossenen gewerblichen Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe, hier für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der ansässigen Hörmann KG Antriebstechnik und der benachbarten WLS-Spedition GmbH, zumal beide Unternehmen auch zusammenarbeiten. Das Plangebiet mit den beiden vorhandenen Unternehmen wird durch Festlegungen zur Feinsteuerung zulässiger Nutzungen gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO teilweise eingeschränkt, die Bauflächen sollen langfristig i. W. weiterhin dem produzierenden Gewerbe und z. B. ergänzender Logistik vorbehalten bleiben. Die vorhandenen Betriebe sind hierdurch nicht betroffen. Vor diesem Hintergrund sollen einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen können, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden:

a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel besonders optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Sie werden nicht zugelassen, um das Orts- und Straßenbild in dieser Ortsrandlage zu sichern.

Ebenso sollen **selbstständige Tankstellen** aus diesen Gründen und aufgrund der angestrebten Vorhaltung der (in Brockhagen begrenzten) Gewerbeflächen für produzierende Betriebe und ergänzende Unternehmen ausgeschlossen werden, zumal diese durch Betrieb und Beleuchtung etc. besonders auffallen sollen bzw. können. Ausdrücklich wird klargestellt, dass damit nicht Betriebstankstellen als zugehörige Nebenanlagen zu den Unternehmen ausgeschlossen sind.

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s. oben) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Gemeindegebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort möglichst im engen Siedlungsbereich in den Ortslagen selbst finden. Das vorliegende Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsbereichs Brockhagen.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs – trotz Genehmigung in GE-Gebieten mit Einschrän-

kungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen – langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend vermieden werden können.

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung weiterhin zu reservieren.

d/e) Vergnügungsstätten jeder Art und **Kinos** sowie **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Gebiet aufgrund der Zielsetzung produzierendes Gewerbe unzulässig. Zudem können solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen Lage direkt an der L 782. Ein Trading-Down-Effekt für den gewerblichen Standort soll vorsorglich unterbunden werden.

f) Einzelhandel wird im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Mit dem generellen Einzelhandelsausschluss wird ebenfalls angestrebt, den Gewerbestandort dauerhaft für (i. W. produzierende) Gewerbenutzungen vorzuhalten. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten gewerblichen Flächen.

Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Von dieser Handelsnutzung außerhalb der Zentren sind aufgrund der Struktur und des Flächenbedarfs grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Bereiche zu erwarten. Weiterhin ist aufgrund des typischen Flächenbedarfs nicht davon auszugehen, dass solche Nutzungen in den gewachsenen Siedlungsbereichen angesiedelt werden können oder sollten.

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Ausnahmen können somit für **untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsstätten** von Unternehmen zugelassen werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf (auch als Dienstleistung verstanden) eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde nicht zu befürchten sind. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, klassische Einzelhandelsnutzungen auf die Ortslagen zu lenken.

g) Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zugelassen, um in dieser sensiblen Lage an der L 782 städtebaulich negative Entwicklungen durch an Kfz-Nutzer gerichtete, auffallende Werbung zu verhindern und um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung weiterhin zu

reservieren. Ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

h) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die direkt angrenzende L 782 und um die im nordwestlichen Umfeld liegenden Siedlungsbereiche von Brockhagen.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.³ Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann. Zudem ist die sensible Lage im Übergang zum wertvollen Freiraum mit dem Bachlauf im Norden und im Bereich „Ströhen“ im Osten zu beachten.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Kommune hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet bei einer langfristig ggf. möglichen Nutzung durch Folgebetriebe **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden können.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Steinhagen als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets. Mit den Regelungen wird langfristig (weiterhin) ein angemessener

³ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013]).

Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

Die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **betriebsbezogenen Wohnnutzungen** werden angesichts der Ausgangslage mit den Gewerbebetrieben und im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung nicht zusätzlich eingeschränkt. Die Prüfung der Zulässigkeit obliegt der Einzelfallprüfung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens. Betriebsbezogene Wohnungen müssen dem Betrieb zu- und untergeordnet sein, der räumliche und funktionale Schwerpunkt liegt bei den betrieblichen Anlagen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung der Gewerbeflächen soll betriebliche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der ansässigen Hörmann KG Antriebstechnik und der benachbarten WLS-Spedition GmbH in einem im Ergebnis abgestimmten städtebaulichen Rahmen zulassen. Zusätzliches Gewicht erhalten die Nachverdichtungsmaßnahmen dadurch, dass das Gewerbegebiet aufgrund der Lage und der Rahmenbedingungen zwischen L 782, umgebendem Gewerbebestand und Außenbereich (Abrooks-bach, Gehölzzüge etc.) kaum erweiterbar ist.

Eine effektive bodensparende Flächennutzung ist aus grundsätzlichen Zielen (flächensparendes Bauen – vgl. BauGB) und hier auch besonders mit Blick auf die Situation der ortsansässigen Unternehmen ohne größeres Erweiterungspotenzial in der Fläche langfristig sehr wichtig. Hiermit verbunden sind auch entsprechend gegenüber dem alten vB-Plan Nr. 10 verbesserte, flächensparende Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung in der Höhe auf dem gesamten Gelände. Die damalige restriktive Höhenstaffelung war auf den Bauantrag für den ersten Bauabschnitt im Jahr 2001 bezogen und ist heute absolut kontraproduktiv und gewerblich wie städtebaulich unsinnig (siehe Kapitel 1).

Hinzu kommt die betriebsbezogene Notwendigkeit für die Hörmann KG Antriebstechnik, dass auf dem Gelände ein Hochregallager mit enger Verzahnung von Anlieferung, Produktion und Warenausgang errichtet werden muss. Nach intensiver Prüfung der betriebstechnischen Abläufe und von Planungsvarianten soll das Hochregallager zweckmäßig im westlichen Randbereich des Standorts an der L 782 angeordnet werden, benötigt wird eine Gesamthöhe von rund 24 m über heutigem Betriebsgelände (s. Kapitel 1, 4). Für die Betriebsflächen wird ansonsten eine maximale Höhe von bis zu etwa 15 m vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund werden Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB unter Beachtung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Rahmenbedingungen wie folgt entwickelt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird als Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 aufgenommen, um eine effektive und flexible Ausnutzung der bereits weitgehend erschlossenen Bauflächen zu ermöglichen.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird aus rechtlichen Überlegungen mit 2,4 als zu berücksichtigende und grundsätzlich einzuhaltende Obergrenze gemäß § 17 BauNVO aufgenommen, auch wenn dieses Maß in der Praxis für das Gewerbegebiet mit den heute ansässigen Betrieben (vorrangig Hallenbauten) keine Bedeutung haben dürfte. Alternativ müsste sonst die Zahl der Vollgeschosse auf drei Geschosse begrenzt werden, um bei einer GRZ von 0,8 nicht Gefahr zu laufen, dass (theoretisch) mittelbar die Obergrenze von 2,4 überschritten werden könnte.

Eventuelle weitere Büronutzungen sollen jedoch im Rahmen der zulässigen Bauhöhen ggf. auch flächensparend z. B. viergeschossig errichtet werden dürfen.

- Die **Baumassenzahl BMZ** wird auf 10,0 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO begrenzt, um neben der Rechtssicherheit analog zur GFZ-Regelung durch Einhaltung der Vorgaben des § 17 BauNVO den Betrieben auch entsprechende Flexibilität zu belassen – auch bei späteren Grundstücksteilungen, wenn z. B. neue (Teil-)Grundstücke mit Hallenbauten ansonsten ggf. in Sonderfällen dieses Maß überschreiten könnten.
- Die **überbaubaren Flächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich mit zusammenhängenden Bauflächen an den gewerblichen Erfordernissen mit ausreichender Flexibilität, greifen den Bestand auf und sollen die im Norden angestrebten Ergänzungsvorhaben bei gleichzeitiger Einhaltung eines Abstands zu den Grundstücksgrenzen in Richtung Abrooksbach und Teichanlagen ermöglichen.
- Die **Bauweise** wird als abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauGB aufgenommen. Hier gelten jeweils grundsätzlich die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von 50 m überschritten werden dürfen. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.
- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan die **maximalen Gebäudehöhen** durch Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NHN kann die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt werden.
Die o. g. Detailregelungen des alten vB-Plans Nr. 10 werden zu Gunsten einer i. W. einheitlichen Gesamtregelung für die Betriebsflächen mit einer maximalen Gesamthöhe von bis 94 m über NHN aufgegeben. Ausgenommen hiervon ist der geplante und durch Baugrenzen eindeutig begrenzte Standort des Hochregallagers der Fa. Hörmann Antriebstechnik mit einer maximalen Gesamthöhe von 103 m über NHN. Bei einer Höhe der heutigen Betriebsgelände Flächen um rund 79 m über NHN ergeben sich somit mögliche Regel-Bauhöhen um bis zu etwa 15 m für die Betriebsflächen und von bis zu etwa 24 m für das geplante Hochregallager im Westen des Plangebiets.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB werden zur Sicherung der Planungsziele einige grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit Blick auf die Lage an der L 782 und der weiteren Rahmenbedingungen in Brockhagen werden insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Solaranlagen, zu Werbeanlagen sowie zu Stellplatzbepflanzungen und zu Einfriedungen vorgesehen.

Die Regelungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben als sinnvoll und verhältnismäßig bewertet ohne die Gestaltungsfreiheit der Unternehmen übermäßig einzuengen. Von besonderer Bedeutung ist hier auch unter Beachtung der Lage an der L 782 die Rücksichtnahme auf die verkehrlichen Belange, insbesondere auf die Verkehrssicherheit.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist im Bestand vorgegeben durch die **Michaelisstraße als Haupterschließung** des Gewerbestandorts Brockhagen-Ost, die beiden Firmenstandorte sind direkt hier angeschlossen. Die Michaelisstraße ist über den heute mit Ampelanlage ausgebauten **Knoten mit der Gütersloher Straße (L 782 und K 16)** sehr leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die L 782 wird um die Ortslage Brockhagen herum geführt, der Siedlungsbereich ist insofern nicht direkt durch die Verkehrsbelastung auf der L 782 betroffen. Neue Zufahrten zur L 782 sind aus verkehrlichen Gründen nicht möglich, ein entsprechend aufgenommenes Zufahrtverbot entlang der Westgrenze des Plangebiets stellt dieses eindeutig klar.

Entwicklung und Vertrieb neuer Produkte erfordern größere Kapazitäten in der Fertigung und in der Logistik sowie weitere Prüf- und Testmöglichkeiten. Die Bebauungsplanänderung bzw. die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 10 trägt daher zur langfristigen Standortsicherung bei und ermöglicht Nachverdichtungsmaßnahmen etc. auf dem Gelände. Hierdurch können langfristig ggf. in gewissem Maße zusätzliche Verkehre ausgelöst werden, die jedoch heute nicht konkret ermittelt und allein der vorliegenden Planänderung zugeordnet werden können. Aus verkehrlicher Sicht kann in jedem Fall der absehbare Ziel- und Quellverkehr der Unternehmen über die Erschließung durch das vorhandene Straßensystem und ohne direkte Belastung von Siedlungsgebieten sehr gut abgedeckt werden. Ggf. zusätzliche Kfz-Verkehre gehen idealtypisch direkt an dem Knoten in den Verkehr auf der L 782 ein, so dass hierdurch keine ggf. für Anlieger und Siedlungsbereiche im weiteren Umfeld relevanten Verkehrsmengensteigerungen durch die Planung ausgelöst werden.

Stellplätze für Mitarbeiter/-innen und für Besucher/-innen sind in ausreichender Zahl auf den Betriebsgrundstücken unterzubringen. Im Bestand sind Stellplatzanlagen der Hörmann KG Antriebstechnik im Westen entlang der L 782 und im Norden untergebracht. Durch den Bau des Hochregallagers entfallen diese Stellplätze teilweise, können vorerst aber noch durch kleinflächige Ergänzung der verbleibenden Stellplatzabschnitte und im Norden untergebracht werden. In Verbindung mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des Hochregallagers nimmt die Gemeinde oberhalb des Baukörpers in der Rاندlage zur L 782 eine überbaubare Fläche auf, die anstelle der ebenerdigen Stellplätze für eine mögliche spätere flächensparende Bündelung des Stellplatzbedarfs in einem Parkdeck oder Parkhaus geeignet ist.

Auf dem Gelände der benachbarten Spedition werden Pkw ebenfalls in Randbereichen geparkt, hier besteht absehbar kein zusätzlicher Planungsbedarf.

Die Anbindung des Plangebiets an den **ÖPNV** ist über die Gütersloher Straße (L 782 und K 16) gegeben. Über diese örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen verkehren die Buslinien in Richtung Ortsmitte Brockhagen bzw. in die benachbarten Ortslagen. Die nächste Haltestelle liegt im Westen Richtung Ortsmitte an der Gütersloher Straße (K 16) in Höhe der Horststraße in ca. 300 m Entfernung (Linie 43 zwischen Gütersloh, ZOB und Halle, Bahnhof/ZOB; Linie 48 zwischen Bielefeld HBF und Brockhagen über Steinhagen; Anruf-Sammel-Taxi/Rufbus).

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbliche Emissionen und Nachbarschaften

Das Plangebiet ist bereits durch den vB-Plan Nr. 10 als Gewerbestandort entwickelt worden, auch wenn im damaligen vB-Plan kein Gebietstyp gemäß BauNVO festgesetzt worden ist. Beide Betriebe bestehen bereits heute, sollen aber nachverdichten und erweitern können.

Im Umfeld ist das Gewerbegebiet Brockhagen-Ost gemäß Bebauungsplan Nr. 11 erweitert worden, es grenzen jeweils Gewerbe- bzw. eine Einzelhandelsnutzung an. Wohnnutzungen liegen im weiteren Umfeld im Nordwesten Richtung Ortslage sowie im Zusammenhang mit Gewerbenutzungen an der L 782 und im weiteren Außenbereich im Norden, Osten und Süden (vgl. Kapitel 3.1).

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB hat die DEKRA eine entsprechende **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet und mit dem Kreis Gütersloh als Immissionsschutzbehörde abgestimmt.⁴ Im Ergebnis hat der Gutachter festgestellt, dass der Betrieb und die weiteren Planungen beider Unternehmen grundsätzlich im Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden können, die Zielwerte werden an den Immissionsorten somit weiterhin eingehalten. Ebenso kann die nunmehr neu aufgenommene angebotsorientierte GE-Festsetzung ohne zusätzliche planungsrechtliche bzw. schalltechnische Einschränkungen auf Bebauungsplan-Ebene für die Unternehmen bzw. für die GE-Flächen erfolgen. Das Gutachten wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt, insbesondere wird ausdrücklich auf die Kapitel 1, 6, 10 und 11 Bezug genommen. Die Gemeinde Steinhagen schließt sich der Vorgehensweise und den fachgutachterlichen Wertungen an.

Auf Anregung des Kreises Gütersloh wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unter Ziffer 10 des Schallgutachtens neben Randbedingungen auch objekt- und betriebsbezogene Maßnahmen für die Unternehmensstandorte zusammengestellt sind. Der Gutachter hat abschließend festgestellt, dass diese Randbedingungen und Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden müssen, da es sich um **organisatorische und bauliche Maßnahmen** handelt, die erst **im Baugenehmigungsverfahren** zu berücksichtigen sind (s. dort, S. 33-35). Diese Anforderungen sind von den Unternehmen bei künftigen Vorhaben in den Baugenehmigungsverfahren unbedingt zu beachten!

b) Störfallschutz

Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt einen besonderen städtebaulichen Belang dar. Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht hier u. a. auch das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG (sog. Störfallbetrieben) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. In Kapitel 5.1 wird auf diese Fragestellung bereits eingegangen (s. dort).

c) Verkehrliche Immissionen

Die beiden Firmenstandorte sind direkt an die Michaelisstraße als Haupteinfahrt des Gewerbebestands Brockhagen-Ost angeschlossen. Die Michaelisstraße ist über den Knoten mit der Gütersloher Straße (L 782 und K 16) sehr leistungsfähig an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden, ohne dass die Siedlungsgebiete in der Ortslage Brockhagen durchfahren werden müssen. Durch die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 10 mit ermöglichten Nachverdichtungsmaßnahmen und ergänzenden Vorhaben auf dem Gelände werden langfristig zusätzliche Verkehre ausgelöst, die jedoch nicht konkret ermittelt und alleine der Planänderung zugeordnet werden können (s. auch Kapitel 5.4). Aus verkehrlicher Sicht kann der absehbare Ziel- und Quell-

⁴ DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zur Firma Hörmann Antriebstechnik und der Spedition WLS an der Michaelisstraße in Brockhagen bzw. für die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans mit Gewerbegebietsausweisung, Bielefeld 13.02.2019.

verkehr der Unternehmen über das vorhandene Straßensystem aufgenommen werden und geht in dem dortigen Verkehr auf den Hauptstraßen ohne voraussichtlich spürbare Mengensteigerungen auf. Somit wird hierdurch keine ggf. relevante Erhöhung des Verkehrslärms erwartet.

d) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich (z. T. auch ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen derartiger **landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

e) Sonstige Immissionen

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

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a)

Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Überplanung und Nachverdichtung der bereits i. W. vorhandenen Gewerbeflächen können nach heutigem Kenntnisstand grundsätzlich zur **Ver- und Entsorgung** sowie zur **technischen Erschließung** etc. (Trink-/Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation) an die umliegend vorhandenen Anlagen/Netze sowie an die Kläranlage der Gemeinde angebunden werden.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen und auf den Gewerbegrundstücken weiterhin zu sichern. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen (mind. 3.200 l/min für 2 Stunden gemäß Aussage des Kreises Gütersloh). Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebaurichtlinie (IndBauR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem **Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung** des Kreises Gütersloh zu entnehmen.⁵ Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

b) Wasserwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden an das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet „Abrooksbach (Pulverbach, Jücker Mühlenbach)“** (in Kraft seit 02.02.2016). Die Grenzen des vorhandenen Gewerbegebiets wurden als Begrenzung der Überschwemmungsflächen aufgenommen.

⁵ https://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung_Stand_03_2019.pdf

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der Anforderungen im Zuge der früheren Bauantragsverfahren sowie der räumlichen Nähe zum angrenzenden Überschwemmungsgebiet im Norden wurde im Vorfeld der Planung ein **Entwässerungskonzept** für die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung, von der Fa. Hörmann beauftragt, in dem diese Fragestellungen geprüft werden.⁶ Auf dieses Konzept wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Ergebnis kann die durch die zusätzliche Versiegelung auf dem Hörmanngelände anfallende Regenwassermenge in dem vorhandenen Rückhaltebecken im Süden der Michaelisstraße gut gepuffert werden. Da die Firmenanlagen der Hörmann KG Antriebstechnik nach der früheren Rechtslage gemäß vB-Plan vor der Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets im Norden teilweise etwas tiefer bei einer Fußbodenoberkante FOG von 78,98 m üNN liegen, legt das Unternehmen im Norden an der Grenze der Betriebsflächen im Übergang zu den nördlichen Grünstreifen eine kleine Verwallung zur Abschirmung an. Bei 10- und 100-jährigen Hochwasserereignissen kann ggf. aber noch ein entsprechender Wasserdruck (Grundwasser/Sättigung der Böden) bis auf eine Höhe von 79,36 m üNN (=WSP-HW₁₀₀) entstehen, das Unternehmen wird hier ggf. weitere Vorkehrungen treffen. Eine Fußbodenmindesthöhe für Neubaumaßnahmen über dem 100-jährigen Hochwasser ist nach Erörterung mit dem Unternehmen nicht im Bebauungsplan aufgenommen worden, da die Anschlüsse an die vorhandenen Betriebsflächen zu wahren sind. Die Betriebe sollten ein entsprechendes Hochwasserschutzkonzept entwickeln, in dem vorbeugende und ggf. absichernde Maßnahmen wie die Ausgestaltung der Infrastruktur (Anlage und Höhenlage der Leitungsnetze und Elektroanschlüsse etc.), interne Barrieren, Abpumpen etc. zusammengestellt und für den Bestand überprüft bzw. für die neuen Anlagen planmäßig vorbereitet werden.

Innerhalb der örtlichen und überörtlichen Planungen im Gemeindegebiet sind diverse Maßnahmen vorgesehen bzw. bereits umgesetzt worden, so dass die Hochwassergefährdung heute voraussichtlich gemindert worden ist. Diese Fragestellungen sind im Planverfahren bzw. parallel dazu weiter zu erörtern, der alte vB-Plan Nr. 10 hat diesen Konflikt nicht verursacht, auch die vorliegende 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplan Nr. 10 verschärft diesen Konflikt nicht, wenngleich zusätzliche Bauoptionen (v. a. aber in die Höhe) ermöglicht werden.

In Bezug auf das Grundwasser sowie auch auf die Oberflächengewässer werden für das Plangebiet im Status quo keine anhaltenden Belastungen für das Grundwasser erwartet.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Wesentliches **grünordnerisches Ziel** ist weiterhin die Einbindung des Gewerbegebiets in die Randlage an der L 782 und im Verhältnis zum Außenbereich im Norden und Osten. Neben dem Erhalt der Gehölzstreifen an der L 782 und eines Gehölzes im Norden angrenzend an den **Grünzug des Abrooksbachs** werden weitere Pflanzmaßnahmen im Norden vorgesehen. Der für die Festsetzungen gewählte Abstand von 46 m zur Teichanlage, der parallel hierzu als Grünzug auf dem Gewerbegrundstück freigehalten worden ist, geht auf eine Vorabstimmung zwischen der Gemeinde, dem Unternehmen Hörmann KG Antriebstechnik und den Fachplanern mit der Naturschutzbehörde zurück. Gesichert wird hier ein ausreichender Abstand zu dem naturschutzfachlich wertvollen Gewässerzug mit Gehölzstreifen. Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

Im vB-Plan Nr. 10 ist im Norden ein Randstreifen außerhalb des damaligen Bauvorhabens – aber damals innerhalb des überplanten Gewerbeflurstücks – als Grünfläche dargestellt worden. Diese

⁶ Ingenieurbüro Herrendörfer + Partner: Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 10 „OT Brockhagen“ der Gemeinde Steinhagen - Entwässerungskonzept -, Bad Salzufen, 14.11.2018.

Randstreifen gehört heute nicht mehr zum Betriebsgelände, sondern zum nördlich angrenzenden Flurstück 15. Zur Vermeidung von Unklarheiten im Verhältnis zum alten vB-Plan wird dieser Randstreifen daher als separate **Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** festgesetzt.

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 zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht**⁷ ist als **Teil II** der Begründung beigefügt.

Aus Sicht der Umweltbelange war zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden können, ob aus Umweltsicht besondere Anforderungen bei einer weiteren Planung bestehen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele vorhanden sind. Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen die geplante Überarbeitung des alten vB-Plans und gegen die Standorterweiterung im Norden sprechen.

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

Umfang und Inhalt der Umweltprüfung sowie weiterer Fachgutachten sind im Verfahren konkretisiert und weiter abgestimmt worden. Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen im Sinne des „Scopings“ nach §§ 3, 4 BauGB der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht im weiteren Verfahren fortgeschrieben, auf den Bericht wird insgesamt verwiesen.

⁷ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – 1. Änderung/Neufassung „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“, Umweltbericht, Herford, 03.03.2020.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Die Errichtung gewerblicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die überplanten Flächen gehen dem Freiraum, der Landwirtschaft und dem Natur- und Landschaftsschutz verloren. Daher ist die Gemeinde Steinhagen grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Bauflächen zu verdichten oder Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Sofern dies nicht möglich ist, muss auf die nach Standortdiskussion im Flächennutzungsplan ausgewählten Neubauf Flächen zurückgegriffen werden.

Das vorliegende Plangebiet ist bereits durch den vB-Plan Nr. 10 als Gewerbestandort entwickelt worden, erweitert angrenzend durch den Bebauungsplan Nr. 11. Beide Betriebe bestehen heute, durch die weitgehende Bebauung sind die Böden zu erheblichen Teilen bereits anthropogen überformt. Die Betriebsflächen sollen aber nachverdichtet (v. a. auch in den möglichen Bauhöhen) und erweitert werden können. Noch nicht versiegelte Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen sind noch randlich vorhanden (s. Kapitel 3.5 und Umweltbericht).

Vor diesem Hintergrund wird die Planung grundsätzlich im Sinne der Nutzung bereits erschlossener Flächen und der Nachverdichtung begrüßt, Einzelheiten sind im weiteren Planverfahren und in der Umweltprüfung zu erörtern.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts sind im Zuge der Umsetzung der konkreten Bauvorhaben grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Bodenschutz zu berücksichtigen bzw. zu ergreifen (s. Umweltbericht, Kapitel 3):

- Durchführung erforderlicher Bodenarbeiten einschließlich Zwischenlagerung von Boden entsprechend dem Stand der Technik und unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis und einschlägiger DIN-Normen.
- Verwendung von Bodenaushub innerhalb des Plangebiets, soweit technisch möglich.
- Rekultivierung von verdichteten Bereichen nach Beendigung der Bauarbeiten durch Tieflockerung und ggf. durch Zwischeneinsaat mit Leguminosen.
- Reduzierung der Versiegelungsflächen in den Objektplanungen auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Tragschichten und Oberflächenbelägen, soweit es im Zusammenhang mit betriebsbedingten Anforderungen der Vorhaben möglich ist.
- Anlage und Bepflanzung vorerst nicht gewerblich nicht benötigter unversiegelter Grundstücksflächen mit möglichst standortgerechten, artenreichen Wieseneinsaat bzw. mit heimischen Stauden und Gehölzen (Stichwort „Natur auf Zeit“).

- Vermeidung eines möglichen Schadstoffeintrags in den Boden durch schadlose Abführung und Reinigung anfallenden Oberflächenwassers.

Die ergänzenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 10 – 1. Änderung/Neufassung werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, die **Belange der Landwirtschaft** sind hier nicht mehr berührt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit den Eigentümern, eine (naturschutzgerechte) Grünlandnutzung wird i. W. beibehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Mit der vorliegenden Planung wird die Erweiterung und Nachverdichtung von gewerblichen Gebäuden vorbereitet. Hiermit verbunden sind Maßnahmen, die in den Randbereichen der Bauflächen Auswirkungen auf die betroffenen Bereiche haben (Wandel der Lebensraumstrukturen, Veränderungen der Böden mit entsprechenden Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren). Die Randlagen v. a. im Norden bieten insofern Potenzial für Vorkommen von Arten, die an derartige Gehölzzüge und an angrenzende Offenbereiche gebunden sind (insbesondere Vögel und Fledermäuse).

Um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, wurde im Zuge des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. In diesem Rahmen wurden im Vorfeld im Jahr 2017 avifaunistische Kartierungen für die ggf. geeigneten Lebensräume durchgeführt (sieben Begehungen), ausgewertet wurden auch frühere Untersuchungen aus dem Jahr 2011. Im weiteren Untersuchungsgebiet wurde zudem im Jahr 2011 eine faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt, in der auch Fledermäuse im Sinne einer Ersteinschätzung betrachtet worden sind. Auf die faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen in der Anlage⁸ und auf deren Auswertungen im Umweltbericht (Kapitel 2.3.2 und 3) wird insgesamt verwiesen.

Weite Teile des Plangebiets sind bereits bebaut bzw. werden intensiv als Verkehrs-, Lagerflächen etc. genutzt. Diese Abschnitte eignen sich nicht als Lebensraum für planungsrelevante Arten. Dagegen weisen die nördlichen Teilflächen, die bisher noch nicht gewerblich genutzt werden, teilweise faunistisch hochwertige Strukturen auf. Neben der Eignung als Jagdhabitats für Vorkommen von Fledermäusen im Gehölzgürtel des Abrooksbachs bieten die Ruderalflächen und Gehölzsäume im Norden auch einigen relevanten Vogelarten gute Lebensräume (s. Umweltbericht, Kapitel 2.3.2). Im Ergebnis sind für die im Umfeld vorkommenden Fledermausvorkommen sowie für die auf der Fläche selbst nachgewiesene Feldlerche (Revier-/Brutplatzverlust) geeignete artenschutzfachliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus wurde

⁸ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – 1. Änderung/Neufassung „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“, Artenschutzbeitrag, Herford, 03.03.2020; Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR: Faunistische Untersuchung zur Potenzialabschätzung Planung Fa. Hörmann Brockhagen, Herford, November 2011; Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR: Faunistische Untersuchung im Rahmen der geplanten Erweiterung der Fa. Hörmann Brockhagen, Herford, November 2017.

im Übergangsbereich vom Gewerbe-/Siedlungs- zum Landschaftsraum eine Vielzahl charakteristischer Vogelarten kartiert, die nicht besonders geschützt und nicht als planungsrelevante Art in NRW gelistet sind. Bei diesen sog. Allerweltsarten ist davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung der Planung in den Randbereichen des Plangebiets im angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich ausreichende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die bisherigen Ergebnisse und gebotene Maßnahmen sind im Zuge des Planverfahrens mit der Fachbehörde abgestimmt worden, Nachkartierungen von Vögeln oder von Fledermäusen und Amphibien sind aufgrund der Ausgangslage mit den vorhandenen Nutzungen nach Abstimmung mit der Fachbehörde nicht notwendig.

Das Plangebiet liegt in einer relativ intensiv genutzten Gewerbelage. Die Biotopkartierungen haben keine Hinweise auf besondere und ggf. weiter zu untersuchende **Pflanzenarten** ergeben.

Die Vorgaben des BNatSchG können berücksichtigt werden, ein Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen. Geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes wurden im Umweltbericht erarbeitet und sind umzusetzen. Auf die ausführliche Darlegung im Umweltbericht, Kapitel 2.3.2 und auf die mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen⁹ für die bzw. parallel zur Bauleitplanung wird ausdrücklich verwiesen, zu nennen sind hier insbesondere:

- **Anpflanzung einer Ligusterhecke innerhalb des GE-Gebiets:** zweireihige Ligusterhecke im Norden der Stellplatzanlagen als Blendschutz gegenüber dem nördlich angrenzenden Biotop.
- **Ausschluss artenschutzkritischer Beleuchtungen:** Beleuchtungseinrichtungen jeder Art sind in den Grün-/Pflanzflächen im Norden des Plangebiets (Teilflächen A, B, C sowie a, b, c mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB) unzulässig. Im angrenzenden südlichen Randstreifen sind Beleuchtungen so anzuordnen, dass die nördlich angrenzenden Gehölzbestände nicht direkt beleuchtet werden.
- **Entwicklung und Sicherung von Extensivgrünland für die Feldlerche (CEF-Maßnahme):** Die externen Ausgleichsflächen Flurstück 19 (Flur 80) liegen im Naturschutzgebiet „Ströhen“ südöstlich des Plangebiets und werden multifunktional u. a. als Extensivgrünland entwickelt und gesichert (grundbuchliche Sicherung zugunsten der Hörmann KG Antriebstechnik vorbereitet, erfolgt zum Satzungsbeschluss).
- **Allgemeine Maßnahmen, Bauzeitenbeschränkungen**
 - Die **Inanspruchnahme der Ruderalfläche** im Norden sowie die Oberbodenarbeiten sind außerhalb der Kernbrutzeit vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Sollte ein Einhalten der Bauzeiten nicht möglich sein, ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Begleitung der Arbeiten durch eine ornithologisch geschulte Person erforderlich. Sofern eine Brut festgestellt wird, ist der Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens möglich.
 - Zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten** ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören (§ 39 BNatSchG). Unberührt von die-

⁹ Als sog. **CEF-Maßnahmen** (= continuous ecological functionality-measures) werden zusammenfassend zwingend notwendige Artenschutzmaßnahmen bezeichnet, die für eine dauerhafte ökologische Funktion eines Lebensraums z. B. für eine Vogelart erforderlich werden und die im Bereich der Bauleitplanung frühzeitig hergestellt werden müssen, bevor durch Bauvorhaben oder andere Eingriffe z. B. Nistmöglichkeiten oder ein Lebensraum dieser Art wie die Ruderalflächen zerstört werden.

sem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Im Sinne des Artenschutzes sind darüber hinaus auch auf den Bauflächen insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Bereich der Außenanlagen und für unvermeidbare Fassadenbeleuchtungen zu wählen. Der aktuelle Stand (Winter 2019/2020) der Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Kreis Gütersloh ist in der Plankarte allgemein unter F. Sonstige Hinweise zur Beachtung aufgenommen worden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, wie z. B. durch geeignete Bauzeiten in der jeweiligen Projektrealisierung (s. oben). Zur umfassenden Information werden daher auf der Plankarte allgemeine Hinweise zu den nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzungen von Gehölzbeseitigungen geführt.

Zwischenzeitlich wurde **erste Monitoringmaßnahmen** durchgeführt.¹⁰ Im Rahmen erforderlicher Baumaßnahmen im Jahr 2019 wurde ein Brutpaar des Rotmilans an 9 Terminen kontrolliert, welches seinen Horststandort nördlich der Fa. Hörmann im Bereich des Abrooksbachs hat. Ein Einfluss auf das Brutverhalten durch die durchgeführten Arbeiten konnte hierbei nicht festgestellt werden. Von einer erfolgreichen Brut ist auszugehen. Weiterhin wurde ein Monitoring der Bodenbrüter durchgeführt. Ein Feldlerchenrevier konnte für das Jahr 2019 nicht nachgewiesen werden. Gemäß Endbericht konnten die Maßnahmen im Einklang mit den avifaunistischen Belangen betrieben werden. Ggf. sind im Zuge weiterer Bauvorhaben entsprechende Monitoringmaßnahmen durchzuführen, eine Abstimmung mit der Fachbehörde ist erforderlich.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel neue Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Im Zuge von Planänderungen oder Neufassungen ist zu prüfen, ob über den Bestand oder über bestehende Baurechte hinaus zusätzliche Maßnahmen und Eingriffe ermöglicht werden. Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte in der vorliegenden Begründung verwiesen. Die Gemeinde Steinhagen hält die Überplanung der gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der bedarfsgerechten Nachverdichtung auf den Baugrundstücken und zur Weiterentwicklung der Unternehmen für sehr sinnvoll und räumt der Planung Vorrang vor einem Planungs-/Eingriffsverzicht ein.

¹⁰ Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR: Faunistische Untersuchung im Rahmen der Erweiterung der Fa. Hörmann in Brockhagen, ergänzender Monitoringbericht, Herford, April 2020

Im Plangebiet erfolgen umfangreiche Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Eingrünung. Neben dem Erhalt der Gehölzstreifen an der L 782 und eines Gehölzes im Norden angrenzend an den Grünzug des Abrooksbachs werden umfangreiche Pflanzmaßnahmen im Norden vorgesehen. Der gewählte Abstandstreifen mit 46 m Breite parallel zur Teichanlage im Norden, der als Grünzug auf dem Gewerbegrundstück freigehalten worden ist, geht auf eine Vorabstimmung zwischen der Gemeinde, dem Unternehmen Hörmann KG Antriebstechnik und den Fachplanern mit der Naturschutzbehörde zurück. Gesichert wird hier ein ausreichender Abstand zu dem naturschutzfachlich wertvollen Gewässerzug mit Gehölzstreifen.

Insofern sind die mit dem Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung/Neufassung zusätzlich vorbereiteten Eingriffe nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Aufgrund der bisherigen Planung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit teilweise planungsrechtlich unklaren Regelungen und Abgrenzungen wird in diesem Zuge im weiteren Planverfahren ergänzend zur Umweltprüfung eine zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Standort insgesamt durchgeführt, im Verfahren ausgewertet und sachgerecht beachtet. Auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs wird eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“¹¹ vorgenommen, in der der Ausgleichsbedarf für das bisherige Vorhaben und für den für unvermeidbar gehaltenen zusätzlichen Eingriff rechnerisch ermittelt wird.

Dieses Verfahren ist für derartige Planungen mit den hier zu beachtenden Rahmenbedingungen anerkannt und plausibel, die Gemeinde bestätigt die gewählte Methodik in der Eingriffsbilanzierung. Auf den Umweltbericht, Kapitel 3 wird insgesamt verwiesen. Im Ergebnis hält die Gemeinde Steinhagen die Bewertung für sinnvoll und sachgerecht. Aufgrund der Rahmenbedingungen und der Wertigkeit der nördlich und östlich angrenzenden Freiräume sowie angesichts der damaligen Neuentwicklung der Bauflächen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 mit einer erheblichen Größe und mit allen rechtlich schwierigen Bewertungen der Teilabschnitte, der Umplanungen etc. werden nach heutigem Stand hier keine durchgreifenden Argumente gesehen, die einen Verzicht auf wesentliche Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen könnten, somit wird von einem vollständigen Ausgleichserfordernis für die vorbereiteten Eingriffe ausgegangen (100 %-Ausgleich).

Das rechnerisch ermittelte Defizit von 149.054 Punkten als ökologische Werteinheiten (öW) soll rechnerisch nach der gleichen Methodik vollständig ausgeglichen werden. Hierfür sind in Abstimmung mit den Beteiligten und mit der Unteren Naturschutzbehörde umfassende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die im östlichen Umfeld der Planung durchgeführt werden bzw. teilweise durchgeführt worden sind (Einzelheiten und Übersichtskarten s. Umweltbericht, Kapitel 3.5):

- **Maßnahme 1:** Aufforstung einer Ackerfläche (Flur 18, Flurstück 41, Größe 1.700 m², Fläche im Eigentum der Kommune, Umsetzung ist erfolgt).
- **Maßnahme 2:** Entwicklung und Sicherung einer artenreichen Wiese im Naturschutzgebiet „Ströhen“ südöstlich des Plangebiets, die bisher intensiv genutzt wird (Flur 80, Flurstück 19, Größe ca. 57.600 m², multifunktionaler Ausgleich, auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche, die grundbuchliche Sicherung zugunsten der Hörmann KG Antriebstechnik ist vereinbart und erfolgt vor dem Satzungsbeschluss).

¹¹ Hrsg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW).

Eine Zuordnung der Flächen gemäß § 9(1a) BauGB erfolgt aufgrund der firmenbezogenen Planung nicht, das hauptsächlich betroffenen Unternehmen übernimmt die noch erforderlichen Maßnahmen bzw. hat diese selbst rechtlich gesichert.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat auch die Belange des **Klimaschutzes** zu berücksichtigen. Die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind 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 und der Nutzung vorhandener Bauflächen und Infrastrukturen sind einerseits verdichtete bauliche Strukturen und eine Verdichtung des Bestands sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber andererseits auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in einer Kommune, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen, Zielkonflikten und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc. Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz bewirkt die Neuausweisung oder Erweiterung eines Baugebiets grundsätzlich den Verlust und die Versiegelung von Flächen.

Durch die vorliegende Planung erfolgt dagegen eine Nachverdichtung und untergeordnete Erweiterung an einem vorhandenen Gewerbestandort mit bereits bestehenden Baurechten auch für die bisher noch nicht in Anspruch genommenen Reserveflächen. Somit wird die Planänderung unter dem Aspekt Klimaschutz grundsätzlich als sinnvoll eingestuft.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich eines durch Gewerbenutzungen vorgeprägten Siedlungsbereichs zum freien Landschaftsraum des östlichen Münsterlands mit Hofstellen und Streubebauung. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Brockhagen liegen nicht vor. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang nicht erkennbar. Die Planung erlaubt vorrangig eine Nachverdichtung und nur eine untergeordnete Erweiterung der Unternehmen im Norden, besondere klimatische Anforderungen bestehen hier nicht. Auf den Umweltbericht wird Bezug genommen (s. Kapitel 2.3.6).

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

7. Bodenordnung

Die als Gewerbegebiet überplanten Flächen befinden sich in Privatbesitz und stehen auch für die ergänzend geplanten gewerblichen Nutzungen der betroffenen Unternehmen zur Verfügung. Die externen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss durch das hauptsächlich betroffene Unternehmen gesichert worden.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/geplante Nutzungen	Fläche in ha*	Bodenbedarf in ha = mögliche Versiegelung
Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO (GRZ 0,8)	10,25	8,2**
– davon Teilbereiche A, B, C mit Anpflanzungen im Norden	0,48	–
– davon Teilbereiche a, b, c mit Erhalt von Gehölzen	0,58	–
Randstreifen nördlich außerhalb des GE - § 9(1) Nr. 20 BauGB	0,07	–
Gesamtfläche Plangebiet ca.	10,32	8,2**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet.

** Plangebiet gemäß vB-Plan Nr. 10 bereits weitestgehend bebaubar, lediglich ca. 1,5 ha der Fläche sind bisher noch nicht bebaut.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die **1. Änderung und Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) Nr. 10 – Ortsteil Brockhagen – „Betriebsbereich Hörmann KG Antriebstechnik“** bereitet die weitere Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Betriebsstandorte an der Michaelisstraße vor. Der vB-Plan ist in den Jahren 2001/2002 für die Ansiedlung des Unternehmens Hörmann KG Antriebstechnik aufgestellt worden. Einbezogen worden ist zudem das östlich angrenzende Grundstück, auf dem ein Neubau der WLS Spedition GmbH errichtet worden ist. Der alte vB-Plan Nr. 10 ist eng begrenzt auf das im Jahr 2001 geplante Neubauprojekt zugeschnitten worden, heute notwendig werdende Änderungen und Erweiterungen der Betriebsgebäude – v. a. auch in der Bauhöhe – sind in diesem Rahmen nicht mehr abgedeckt. Darüber hinaus wird ein Standort für ein Hochregallager auf dem Gelände benötigt. Die Hörmann KG Antriebstechnik hat daher den Antrag gestellt, den vB-Plan Nr. 10 zu ändern und neu zu fassen.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat in seiner Sitzung am 31.05.2017 **gemäß § 2(1) BauGB** beschlossen, die 1. Änderung und Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 – OT Brockhagen – einzuleiten (vgl. VL-637-2014/2020). Der Bebauungsplan Nr. 10 wird als **sog. Angebotsplan** in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB** aufgestellt, ein eng begrenzter Vorhabenbezug ist für einen bestehenden Gewerbestandort, der im Betriebsablauf immer wieder Änderungen und Neuordnungen unterworfen ist, nicht mehr zweckmäßig.

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

Die **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** wurden im Februar/März 2019 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Rahmen keine Stellungnahmen eingegangen. Von Fachbehörden und von weiteren Trägern öffentlicher Belange wurden einige Anregungen und Hinweise zur Erschließung sowie zu Begrünungsfragen etc. gegeben. Die GNU hat die 2000/2001 eingeleitete Gebietsentwicklung grundsätzlich kritisiert.

Diese ersten Verfahrensergebnisse wurden im Juni/Juli 2019 ausgewertet. In den Beratungen im Sommer 2019 (Bauausschuss am 13.06.2019, Rat am 10.07.2019, s. VL-1106-2014/2020 und Protokolle) wurden die weiteren Weichenstellungen für das Verfahren getroffen, so dass nach Klärung der naturschutzfachlichen Fragen bezüglich der CEF-Maßnahmen und der externen Ausgleichsflächen im März/April 2020 **die Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3(2) BauGB** durchgeführt worden ist. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Inhaltlich ggf. relevante Anregungen, die zu Planänderungen führen könnten, haben sich in diesem Rahmen nicht mehr ergeben. Der Kreis Gütersloh hat gebeten, in der Plankarte und in der Begründung nochmals ergänzend explizit auf die im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden organisatorischen und baulichen Maßnahmen hinzuweisen.

Die Ergebnisse des Planverfahrens wurden für die Sitzungen im Mai 2020 zwecks Beratung über den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** zusammengestellt. Zur Planung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf diese Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seines Fachausschusses sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften.

Steinhagen, im Mai 2020