



GEMEINDE STEINHAGEN

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 - OT Steinhagen - „Ortskern Steinhagen - Überplanung in den Teilbereichen Straße Am Markt und nördlicher Kirchring“

Gliederung

- 1. Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortskern Steinhagen“ und städtebauliche Situation**
- 2. Anlass, Planungsziele sowie Verfahren der 6. Änderung**
- 3. Inhalte der 6. Änderung**
- 4. Erschließung und Belange des Verkehrs**
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Sonstige Belange**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Mai 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortskern Steinhagen“ und städtebauliche Situation

Der **Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortskern Steinhagen“** umfasst den gesamten zentralen Bereich des Ortsteils Steinhagen zwischen der Bahnhofstraße im Westen, der Straße Am Pulverbach im Nordosten und der Woerdener Straße im Süden sowie die daran angrenzenden Flächen. Der seit 1981 rechtsverbindliche Plan stellte u. a. die planungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung des Ortszentrums dar. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird er zum sechsten Mal geändert. Das Plangebiet dieser 6. Änderung umfasst zwei Teilbereiche in der zentralen Ortslage von Steinhagen im Bereich von Kirchplatz/Bahnhofstraße, Fivizzanoplatz und der Straße Am Markt. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortskern Steinhagen“ (Rechtskraft 1981)
Teilbereiche der 6. Änderung markiert

Von der Änderung betroffen ist mit **Teilbereich 1** ein ca. 5.100 m² großer Bereich, für den der Ursprungsplan ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Wohnungen sind i. W. nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Vorgegeben wird ausgerichtet zur Straße Am Markt eine zwei- bis dreigeschossige Pultdachbebauung, rückwärtig ist eine eingeschossige Flachdachbebauung zulässig. Die überbaubaren Flächen sind mit Baulinien und -grenzen gefasst, darüber hinaus sind eine geschlossene Bauweise, Firsthöhen von 16 m sowie Traufhöhen bei Zweigeschossigkeit von 9,50 m und bei Dreigeschossigkeit von 12,20 m vorbereitet. Für die eingeschossig bebaubare Teilfläche ist derzeit keine Höhenbeschränkung geregelt. Hinsichtlich GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17(1) BauNVO i. d. F. von 1977.

Im rund 3.900 m² umfassenden **Teilbereich 2** gilt i. W. ebenfalls der Ursprungsplan, im Südosten wurde 1997 eine 1. Änderung rechtskräftig. Festgesetzt ist insgesamt ein allgemeines Wohngebiet mit i. W. geschlossener Bauweise. Überwiegend zum Kirchring ausgerichtet wird eine zweigeschossige Satteldachbebauung mit der Möglichkeit im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss zuzulassen geregelt. Im Eckbereich zur Bahnhofstraße wird eine zweigeschossige, ebenfalls geschlossene Bebauung ohne Vorgaben zur Dachform zugelassen.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 14.1 und seiner Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Teilbereich 1

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 erstreckt sich vom Fivizzanoplatz bis zum Marktplatz zwischen dem nördlichen und südlichen Teilabschnitt der Straße Am Markt. Der nördliche Abschnitt der Straße Am Markt verbindet Markt- und Kirchplatz miteinander und ist eine der zentralen Verbindungsstraßen im Ortskern. Er wird vom Rundplatz des Fivizzanoplatzes aus als Einbahnstraße in Richtung Markt geführt, seitlich sind einige Stellplätze im Straßenraum markiert. Das sich südlich hieran anschließende Plangebiet ist i. W. mit zweigeschossigen und weitgehend noch historischen Gebäuden bebaut, die zusammen mit einem nördlich des Plangebiets vorhandenen denkmalgeschützten Fachwerkhauses (Brinkhaus) überwiegend den Gesamteindruck des Straßenzugs prägen. Im östlichen Teil ist in Vorbereitung einer baulichen Nachnutzung der alte Gebäudebestand abgängig, die Neubebauung befindet sich bereits in der Umsetzung. Prägend sind hier geneigte Dächer (i. W. Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer). Am Fivizzanoplatz ist zudem ein zweigeschossiger Flachdachbau vorhanden.

Die Nutzungen im Teilbereich sowie westlich und nördlich darüber hinaus und um den Marktplatz umfassen verschiedene Läden und Dienstleistungen sowie die Polizeistation, in den Obergeschossen wird teilweise gewohnt. Insbesondere im Bereich Markt nehmen finanz- und gesundheitsbezogene Angebote zu. Im Brinkhaus ist eine Eisdiele mit Außengastronomie angesiedelt, der Platzbereich rückwärtig gegenüber dem Plangebiet ist durch umfangreiche Strauch- und Baumpflanzungen geprägt.

Der rückwärtige Bereich der zum Ortskern hin orientierten Bebauung vermittelt eher den Charakter eines Hinterhofs. Infolge zahlreicher ungegliederter Nebengebäude, Betriebsflächen, Hofeinfahrten etc. fehlt zudem eine klare Raumkante.

Zwischen der Bebauung Am Markt und der Woerdener Straße (L 778) befindet sich eine der zentralen Stellplatzanlagen des Ortskerns, die von der Woerdener Straße aus Richtung Fivizzanoplatz über den südlichen Abschnitt der Straße Am Markt angefahren werden kann. Hierüber werden die Grundstücke im Plangebiet ebenfalls erschlossen.

Teilbereich 2

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 2 erstreckt sich im Bereich nördlich des Kirchrings bis zur Bahnhofstraße. Die Flächen sind Teil des ursprünglichen, kulturhistorisch bedeutsamen Ortskerns, die historische gewachsene bauliche Kleinteiligkeit des Kirchrings mit seiner weitgehend geschlossenen, giebelseitig ausgerichteten und zum Kirchring i. W. zweigeschossig ausgebildeten Bebauung mit steilen Satteldächern ist hier noch gut erhalten. Einzelne Gebäude im ursprünglichen Ortskern stehen unter Denkmalschutz. Dies betrifft jedoch keine von der vorliegenden Änderung erfassten Gebäude, sondern neben der südlich des Teilbereichs liegenden evangelische Pfarrkirche, die von einigen älteren, ortsbildprägenden Laubbäumen umgeben ist, insbesondere Gebäude in der nach Westen verlaufenden Alten Kirchstraße.

Infolge der im Bereich nördlicher Kirchplatz erhaltenen städtebaulichen Grundstruktur mit vergleichsweise kleinflächigen Gebäuden ist hier ein kleinteiliges Nebeneinander verschiedener Nutzungen charakteristisch. In der Erdgeschosszone liegen die Schwerpunkte bei Handel, Gastronomie und Dienstleistungen, die oberen Geschosse sind überwiegend dem Wohnen vorbehalten. Entlang der Bahnhofstraße bzw. im rückwärtigen Kirchringbereich setzten sich diese Nutzungen fort. Im Norden und Osten schließen an den Geltungsbereich weitere Mischnutzungen an, im Westen entlang der Alten Kirchstraße gehen diese zunehmend in Wohnnutzungen über.

Die Bebauung im Bereich rückwärtiger Kirchring/Bahnhofstraße ist eher heterogen und wenig gegliedert. Die zum Kirchplatz hin als zweigeschossig wirkenden Gebäude sind rückwärtig dreigeschossig ausgeprägt, ergänzend wird z. T. auch die darüber liegende Dachgeschossebene genutzt. Dieser rückwärtige Bereich wird darüber hinaus durch hier zugehörige, ungegliederte Stellplatzflächen und Garagenbauten geprägt.

Im Bereich des nördlichen Kirchrings wird der Verkehr über eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Fivizzanoplatz geführt. Der öffentliche Raum ist hier in den letzten Jahren durch eine barrierefreie Platz- und Straßenraumgestaltung mit optischer Gliederung der Verkehrsräume und Aufenthaltsflächen aufgewertet worden. Darüber hinaus ist der historische Ortskern fußläufig durch zahlreiche Wegeverbindungen erschlossen. Diese wirken allerdings vielfach beengt und sind gestalterisch wenig ansprechend.

2. Anlass, Planungsziele sowie Verfahren der 6. Änderung

Der **Ortskern** der Gemeinde Steinhagen unterliegt seit vielen Jahren deutlichen **baulichen** und **strukturellen Veränderungen**. Besonderes Augenmerk wurde in jüngster Vergangenheit auf Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts auf die Verbesserung der Einzelhandelssituation sowie die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität gerichtet (s. o.). Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist es, den gesamten Ortskern als multifunktionalen Raum zu erhalten und zu beleben sowie an die sich ändernden Ansprüche anzupassen.

Für den **Teilbereich 1** hat die Gemeinde 2017 einen Ideenwettbewerb durchgeführt, um zeitnah umsetzbare Nachnutzungsmöglichkeiten für den abgängigen Bestand auf den gemeindeeigenen Flächen Am Markt 13-19 zu prüfen. Da der Straßenzug Am Markt gesamtheitlich eine besondere städtebauliche Bedeutung für den Ortskern besitzt, wurden in diesem Rahmen auch zukunftsorientierte Gestaltungsideen für die westlich hieran anschließenden Grundstücke bis zum Fivizzanoplatz gesucht. Im Ergebnis sollen an der Stelle der abgängigen Bausubstanz kurzfristig zwei Ärztehäuser mit ergänzenden barrierefreien Wohnungen im obersten Geschoss realisiert werden. Überlegungen bestehen zudem auch hinsichtlich der Unterbringung weiterer kleinerer Dienstleistungsanbieter. Die Planungen für dieses sog. „Gesundheitszentrum“ sehen zwei giebelständig zur Straße Am Markt ausgerichtete Einzelhäuser mit einer Tiefe von je ca. 23 m vor. Die Gebäude sind dreigeschossig und so geplant, dass eine Satteldachwirkung zum Straßenraum erzielt wird. Zur optimalen Ausnutzung des Dachraums sind auch Flachdachelemente dazwischen gesetzt. Im östlichen und südlichen Randbereich sind einzelne oberirdische Stellplätze vorgesehen, der weitere ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die verkehrliche Erschließung ist von Süden geplant. Das Vorhaben mit i. W. gesundheitsbezogenen Angeboten ist im Ortskern richtig angesiedelt und kann sich hier gut in die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen im Übergang zum Marktplatz einfügen. Es weicht jedoch v. a. im Hinblick auf überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, die Geschosshöhe im rückwärtigen Bereich sowie die Dachform von den Regelungen des Altplans ab. Darüber hinaus sollen auch für den restlichen Teilbereich bis zum Fivizzanoplatz die bisher geltenden Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben überprüft und im Sinne der Flächenmobilisierung und Ortskernaufwertung perspektivisch fortentwickelt werden. Unterstützt werden soll hierdurch auch eine städtebauliche Aufwertung dieses zentralen Teilbereichs des Ortskerns, der zur Woerdener Straße hin bislang eher kritisch zu bewerten ist („Hinterhof“).

Die Nutzungen in **Teilbereich 2** sind geprägt durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in der Erdgeschosszone und Wohnnutzungen im Obergeschoss (s. Kapitel

1). Die bisherigen Festsetzungen im Ursprungsplan als allgemeines Wohngebiet entsprechen weder den Strukturen in der Örtlichkeit noch werden sie dem Ziel gerecht, zur angestrebten Belegung und Attraktivierung in der zentralen Ortskernlage beizutragen. In den an den Änderungsbereich anschließenden Flächen um den Kirchplatz sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossbereichen weitgehend ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise möglich, ausgenommen hiervon ist lediglich der nördliche Bereich des Kirchrings mit WA-Ausweisung. Im Zuge der Änderungsplanung sollen daher die bestehenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen gesichert und vergleichbare Nutzungsregelungen zu den anschließenden Kirchringbereichen unter Berücksichtigung der Bestandsituation getroffen werden.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist darüber hinaus, dass keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen bzw. ermöglicht werden. Da die vorliegende Planänderung eine **angebotsorientierte Planung** darstellt, ist im Zuge des Planverfahrens nicht abschließend auszuschließen, dass im Rahmen der MI- oder MK-Ausweisung ein UVP-pflichtiges bzw. UVP-vorprüfungspflichtiges Vorhaben gemäß UVPG künftig realisiert werden kann. Infolge der angebotsorientierten Planung betrifft dies insbesondere vorprüfungspflichtige Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mindestens 80 Zimmer oder mindestens 100 Betten) und großflächige Einzelhandelsbetriebe (GFZ mindestens 1.200 m²) – hierzu ist folgendes festzuhalten:

- Grundsätzlich sind auf den Flächen im Plangebiet bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan derartige Nutzungen im Änderungsbereich und angrenzend entwickelbar. Die vorliegende Änderungsplanung übernimmt hier i. W. die bereits geltenden Vorgaben und sichert darüber hinaus die vorhandenen, kleinteilig gemischten Nutzungsstrukturen. Infolge der Änderungsinhalte werden auch keine deutlich davon abweichenden Voraussetzungen der baulichen Nutzbarkeit auf den betroffenen Grundstücken ermöglicht. Insbesondere in Teilbereich 1 werden infolge einer stärkeren Gliederung Baumöglichkeiten mehr geordnet als bisher.
- Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 (07/2018) wurden westlich angrenzend an den Kirchring vor Kurzem die Voraussetzungen zur Schaffung eines bedarfsangepassten Hotelbetriebs (hier ca. 35 Betten) geschaffen, der damit bei vergleichbarer Lage die vorprüfungspflichtige Größenordnung deutlich unterschreitet. Diesbezüglich weitere Anfragen, Bedarfe o. Ä. sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt.
- Die im Bestand realisierten Einzelhandelsnutzungen sind bedingt in der historischen Gebäudestruktur kleinteilig als gebäudebezogene einzelne Einheiten im Erdgeschoss untergebracht und weisen üblicherweise eine Geschossfläche von deutlich unter 1.200 m² auf. Die Gemeinde strebt mit der vorliegenden Änderungsplanung insbesondere auch die Sicherung der vorhandenen Kleinteiligkeit an und geht somit von einem Fortbestand dieser Strukturen aus. Die entsprechenden großflächigen (Nahversorgungs-)Anbieter haben sich außerhalb des historischen Kernbereichs im direkten nördlichen und südlichen Umfeld der Ortsmitte etabliert. Konkret bekannt ist innerhalb des hiervon betroffenen Kerngebiets (MK) derzeit lediglich das Vorhaben zweier Ärztehäuser als Nachnutzung auf einer innerörtlichen Fläche.

Zusammenfassend erwartet die Gemeinde im Rahmen der geplanten Fortführung der vorhandenen Strukturen mit Blick auf vorhandene Grundstücksgrößen/-zuschnitte und Eigentumsverhältnisse, die Erschließungssituation und die räumlichen Strukturen insofern bislang keine vorprüfungspflichtigen Beherbergungsbetriebe und/oder großflächige Einzelhandelsbetriebe. Daher bewertet

es die Gemeinde in diesem Planungsfall als sachgerecht und vertretbar, die allenfalls im Einzelfall ggf. erforderliche Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG auf die Baugenehmigungsebene zu verlagern.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind im Ergebnis nach summarischer Prüfung erfüllt. Somit werden eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange werden aber auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 6. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Sollte sich die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

3. Inhalte der 6. Änderung

Durch die Änderungsplanung sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine funktionale und gestalterische Fortentwicklung des Ortskerns getroffen werden. Die Festsetzungen leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab, orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und am bislang geltenden Planungsrecht. Die jeweiligen Festsetzungen des Altplans werden in diesem Rahmen geprüft und wo erforderlich entsprechend der Zielvorstellungen der Gemeinde neu geregelt.

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird für den **Teilbereich 1** aus dem Altplan übernommen. Der Teilbereich wird demzufolge weiterhin als **Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO** ausgewiesen. Darüber hinaus werden auch die im Altplan getroffenen Regelungen zur Feinsteuerung (Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten, Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses) übernommen. Diese Festsetzungen entsprechen in der zentralen Ortskernlage auch weiterhin den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Steinhagen. Im Sinne der Klarstellung erfolgt bezüglich der Vergnügungsstätten (s. u.) eine ergänzende Konkretisierung der bisherigen textlichen Regelungen. Die im Rahmen der MK-Festsetzung ermöglichten Nutzungen haben sich hier auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts seit vielen Jahren entwickelt und setzen sich über den Geltungsbereich hinaus auf den angrenzenden Flächen des Steinhagener Ortskerns auch weiter fort. Die geplante Umsetzung des Gesundheitszentrums ist sowohl heute als auch künftig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gedeckt und unterstützt die angestrebte Aufwertung des Ortskerns mit entsprechenden zentralen Nutzungsangeboten.

Die vorhandenen Nutzungen in **Teilbereich 2** weisen entgegen der Regelungen des Ursprungsplans (noch) einen typischen Mischgebietscharakter auf und werden erstmals als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** überplant. Mit Blick auf die zentrale Ortskernlage und dem angestrebten Ziel, die hier vorhandenen kleinteiligen Nutzungsstrukturen aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten in der Erdgeschosszone sowie den in den Obergeschossen untergebrachten Wohnnutzungen zu sichern, um eine Belebung und Attraktivierung in der zentralen Ortskernlage zu unterstützen, werden hier weitergehende Regelungen getroffen. Dies betrifft zunächst den **Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten, Tankstellen**. Derartige Nutzungen haben sich im Änderungsbereich bislang nicht etabliert und werden aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer typischen baulichen Strukturen und möglicher Nutzungskonflikte aus den o. g. Gründen innerhalb des zentralen und noch teilweise historisch geprägten Ortskernbereichs

auch künftig nicht gesehen. Unter Vergnügungsstätten werden dabei diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen¹. Mit Blick auf eine bereits im nahen Umfeld westlich des Fivizzanoplatzes angesiedelte Spielhalle drängt sich zudem eine (Fort-)Entwicklung dieser Nutzungen in dieser zentralen Lage nicht auf. Der mit der Ansiedlung weiterer derartiger Angebote zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) soll an diesem Standort aus o. g. Gründen vermieden werden. Darüber hinaus werden (vergleichbar mit den Regelungen der anschließenden Bereiche des zentralen Ortskerns) in den zum Kirchring zugewandten **Teilgebieten MI1+2 Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen**. Die Erdgeschosszone mit ihren Schaufenstern soll zur Sicherung und Stärkung der Attraktivität und Vielfalt des Ortskerns weiterhin insbesondere den kleinteiligen dienstleistungs-, einzelhandels- und gastronomiebasierten Nutzungen vorbehalten bleiben. Eine Ausnahmeregelung sichert die Umsetzbarkeit von Wohnungen in den vom Kirchplatz abgewandten Bereichen, da diese in rückwärtiger Lage der angestrebten Belebung der zum Kirchplatz ausgerichteten Geschäftszone nicht entgegensteht. Insgesamt wird so ein vergleichbares Nutzungsspektrum zu den umliegenden zentralen Ortskernbereichen sowie ein verträglicher Übergang zu den hier anschließenden Wohnsiedlungsbereichen gewährleistet.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In **Teilbereich 1 (MK)** wird eine städtebauliche Ordnung und Aufwertung angestrebt. Die bereits bekannte Folgenutzung im Anschluss an den Marktplatz durch ein Gesundheitszentrum soll hierbei Berücksichtigung finden. Die zentralen Regelungen ergeben sich somit aus folgenden Überlegungen:

- Gemäß Altplan gelten für **Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ)** im Änderungsbereich die Höchstwerte des § 17(1) BauNVO (1977) – die so geltenden Werte (GRZ 1,0 sowie geschossbezogene GFZ 2,0 bzw. 1,6) werden analog im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung geregelt, eine andere Ausgangslage soll hier nicht geschaffen werden. Eine noch stärkere Verdichtung wird aber auch künftig nicht angestrebt.
- Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse Z** orientiert sich an der bereits vorhandenen sowie der geplanten Bebauung. Überwiegend (MK1) werden daher maximal drei Vollgeschosse ermöglicht. Im südwestlichen Teilbereich (MK2) wird analog zum Altplan eine Abstufung auf maximal zwei Vollgeschosse geregelt.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt auch weiterhin über die konkrete Festsetzung von maximal zulässigen **Trauf- und Gesamthöhen**. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf o. g. städtebaulichen Ziele und den Bestand sowie unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens festgesetzt. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird hierdurch unterstützt. Zur hinreichenden Bestimmtheit der festgesetzten Höhen wird als **unterer Höhenbezug** mit Blick auf die Hauptorientierung der Gebäude zur Geschäftsstraße hin auf den nördlich des Geltungsbereichs geführten Abschnitt der Straße Am Markt abgestellt und dort bezogen auf die mittlere Straßenhöhe vor dem Grundstück. Die Straße ist ausgebaut, so dass die Höhenvorgaben eindeutig und vollzugsfähig sind. Zur umfassenden Information werden die dort eingemessenen Geländehöhen mit in die Plankarte aufgenommen. Im Rahmen der derzeit laufenden Planungen zur Umgestaltung der Straße Am Markt wird es zu keinen hiervon wesentlich abweichenden Ausbauhöhen kommen.

¹ Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart.

- **Baugrenzen und Baulinien** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum sowie innerhalb der Nachbarschaft. Insbesondere entlang der nördlichen Grenze wird mit der Festsetzung von Baulinien weiterhin die Ausprägung einer einheitlichen Raumkante angestrebt, zur Gliederung der Bebauung werden diese jedoch nicht (mehr) durchgängig festgesetzt. Auch darüber hinaus erfolgt im Vergleich zum Altplan eine etwas stärkere Gliederung der festgesetzten überbaubaren Flächen, um im Zusammenhang mit dem nunmehr auch im rückwärtigen Bereich zugelassenen größeren Gebäudevolumen eine Aufwertung zu unterstützen. Sofern bei späteren Bauvorhaben mit einem abgestimmten Architekturkonzept die städtebaulichen Ziele mit Aufteilung und Gliederung anderweitig erreicht werden, kommen hier im Einzelfall ggf. Ausnahmen oder Befreiungen in Frage.

Der Regelungsschwerpunkt in **Teilbereich 2 (MI)** liegt insbesondere in der Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen:

- **Grund- und Geschossflächenzahl** orientieren sich mit 0,6 bzw. 1,2 an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu wahren.
- Bereits der Altplan inkl. seiner 1. Änderung lässt innerhalb des Teilbereichs maximal zwei **Vollgeschosse** sowie in Teilbereichen den Ausbau des Dachgeschosses als drittes Vollgeschoss zu. Dies entspricht soweit erkennbar auch dem realisierten Bestand, Änderungen sind hier nicht geplant. Zwar ist die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und daher bei entsprechender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung, gleichwohl kann sie aber dazu beitragen die charakteristische städtebauliche Wirkung insbesondere in dem zum Kirchring zugewandten Bereich zu erhalten. Die aufgenommene Regelung zur Zahl der Vollgeschosse greift daher den Bestand auf, die höchstzulässige Zahl wird mit zwei Vollgeschossen vorgegeben. Eine Ausnahmeregelung sichert die durch rückwärtigen Ausbau entstandene Dreigeschossigkeit in Richtung Bahnhofstraße.
- Für den betroffenen Teilbereich 2 wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Ursprungsplan nicht reguliert. Angesichts der grundsätzlich angestrebten Sicherung der bestehenden Strukturen sowie den darüber hinaus in der Neufassung der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) weiter „aufgeweichten“ Vollgeschossbegriff wird eine sinnvolle Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude durch konkrete Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen aber auch in diesem Teilbereich für erforderlich gehalten. Dies erfolgt hier abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele auch mit Blick auf die zulässigen Dachformen (s. örtliche Bauvorschriften) erstmalig über eine konkrete Festsetzung von maximalen **Trauf- bzw. Gesamthöhen**.

Die **Bezugshöhe** wird auch hier auf die mittlere Höhe der jeweiligen, in der Örtlichkeit vorhandenen Erschließungsstraßen vor dem Grundstück bezogen. Ein konkreter Höhenbezug ist angesichts des dort jeweils erfolgten Endausbaus gegeben. Auch hier werden zur umfassenden Information die eingemessenen Straßenhöhen mit in die Plankarte aufgenommen.

Die so aufgenommenen Höhen orientieren sich jeweils i. W. am Gebäudebestand. Es ist aber nicht auszuschließen, dass einzelne Bestandsgebäude in ihrer Höhenentwicklung von diesen Festsetzungen abweichen. Ein insgesamt noch größerer Spielraum für den Gesamtbereich wird der angestrebten bestandsorientierten Entwicklung aber nicht gerecht. Insofern wird für den betroffenen Altbestand eine entsprechende Ausnahme formuliert, so dass ggf. Höhenüberschreitungen bei Umbaumaßnahmen zugelassen werden können, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen.

- Die mittels **Baugrenzen und Baulinien** gefassten überbaubaren Flächen werden – soweit nicht bereits im Bestand wesentlich hiervon abweichend – aus dem Altplan in seiner rechtsgültigen

Fassung übernommen. Um Härtefälle zu vermeiden, sichert eine entsprechende Ausnahmeregelung darüber hinaus die Möglichkeit, hinter der festgesetzten Baulinie zurückzubleiben.

Im Bestand ist aufgrund der historisch gewachsenen Ortskernlage weder die offene noch die geschlossene **Bauweise** nach BauNVO zu erkennen. Die Gebäude sind teilweise auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, teilweise finden sich auch Abstände zu den seitlichen Grenzen – diese jedoch auch bei Vorhandensein von Fensteröffnungen an den seitlichen Fassaden oftmals in einer geringeren Tiefe als das Mindestmaß der landesrechtlichen Abstandsflächen. Eine durchgängig geschlossene bzw. offene Bauweise ist unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse realistisch auch künftig nicht zu erwarten. Angesichts dieser in der Örtlichkeit nicht gegebenen einheitlichen Bauweise werden in beiden Teilbereichen Regelungen zur Bauweise nicht mehr getroffen. Eine diesbezüglich angemessene Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange kann bzw. muss hier einzelfallbezogen auf der nachgelagerten Genehmigungsebene geprüft und unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums in der Landesbauordnung für überwiegend bebaute Gebiete sachgerecht geregelt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird empfohlen. Diesbezüglich wird auch ein Hinweis auf der Plankarte geführt.

c) Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan beinhaltet im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW einige Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen in einzelnen Teilbereichen. Diese sind in Teilen nicht mehr zeitgemäß, berücksichtigen den vorhandenen Bestand nur teilweise und finden sich in der Örtlichkeit oftmals auch so nicht wieder. Grundsätzlich wird ein Erfordernis zur ergänzenden Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur und einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Maßstäblichkeit baulicher Anlagen innerhalb des zentralen Ortskernbereichs aber weiterhin gesehen. Daher sollen im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung die im Ursprungsplan getroffenen gestalterischen Vorgaben überprüft, sinnvoll aktualisiert und auf die Bestandssituation abgestimmt werden. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen, der Gebietscharakter soll erhalten werden. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands sowie der Lage innerhalb des Ortskerns werden grundlegende Mindestanforderungen i. W. zur Gestaltung von Dachlandschaft und von Werbeanlagen vorgegeben.

Dachlandschaft

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft hinsichtlich ihrer Wirkung zum Straßenraum zu. Die Teilbereiche weisen hier jedoch unterschiedliche Ausgangslagen auf (s. auch Kapitel 1). Eine wesentliche Gemeinsamkeit liegt hier jedoch bei **Dacheindeckung und -farbe**. Zur Sicherung des diesbezüglich auch über die Änderungsflächen hinaus bestehenden einheitlichen Charakters werden entsprechende Regelungen getroffen, die die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglichen. Insbesondere sollen so die von den Herstellern zunehmend angebotenen ausgefallenen, künstlichen Farbgebungen (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb) vermieden werden. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. **Glänzende und glasierte Dacheindeckungen** sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Die Änderungsplanung erfasst Teilbereiche

des zentralen Ortskernbereichs. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang nicht realisiert. Ziel der Änderung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. Entsprechende Dachneigungen werden jedoch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung ganz überwiegend vorgegeben (s. u.). Darüber hinaus wird ein vollständig bebauter Bereich erfasst. Insofern sind Gründächer innerhalb des Änderungsbereichs allenfalls bei Zulässigkeit von Flachdächern im Falle von Ersatzneubauten oder auf Garagen und Nebengebäuden untergeordnet realisierbar. Sonnenkollektoren sollen trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektion zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge, insofern sind bei Anbringung auf den Hauptbaukörpern einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Darüber hinaus liegen den unterschiedlich getroffenen Regelungen für die beiden Teilbereich folgenden Überlegungen zugrunde:

- In **Teilbereich 1** herrschen entlang der Straße Am Markt geneigte Dächer in unterschiedlicher Ausprägung vor. Die Vorgabe einer konkreten Dachform erscheint insofern hier nicht zielführend. Ein darüber hinaus vorhandenes Gebäude mit Flachdach wirkt im Straßenraum allerdings als Fremdkörper. Insofern wird zur Wahrung eines Mindeststandards die Ausprägung von geneigten Dächern mit einer **Dachneigung** von mindestens 35° aufgenommen.
- In **Teilbereich 2** ist insbesondere im Bereich des Kirchrings das Satteldach als regionaltypische **Dachform** erhalten und soll in den betroffenen **Teilbereichen MI1+2** auch mit Blick auf die mit angestrebte Aufwertung im Bereich des Kirchplatzes weiterhin gesichert bleiben. Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll ein unmaßstäblicher, zu massiver Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit dieser sich in seinen Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnet.

Werbeanlagen

Werbeanlagen können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Mit Blick auf die angestrebte gestalterische Aufwertung und auch die Belange des Denkmalschutzes sind daher rahmensetzende Regelungen geboten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Bereits der Ursprungsplan trifft daher eine entsprechende Regelung zum **Anbringungsort an den Gebäuden**, die vorliegend übernommen wird. Das Erfordernis weitergehender Regelungen (z. B. zu Farben und Leuchtverhalten) wird im Zuge des Verfahrens geprüft.

Darüber hinaus sollen Neu-, An- und Umbauten sowie Veränderungen **an den dem Kirchplatz zugewandten Fassaden einschließlich Werbung** auch weiterhin den Charakter des Kirchplatzes

als städtebauliche Einheit zu berücksichtigen. Eine entsprechende Regelungen wird daher für die betroffenen Teilflächen MI1+2 ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen.

4. Erschließung und Belange des Verkehrs

Die Änderungsbereiche werden über die Straßen Am Markt, Kirchplatz und Bahnhofstraße erschlossen und sind hierüber an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Ortskernbereich ist die Geschwindigkeit auf 10 km/h reduziert, der Verkehr wird über Einbahnstraßen geführt. Öffentliche Stellplätze sind seitlich entlang der Straßen sowie als größere Stellplatzfläche zwischen der Bebauung Am Markt und der Woerdener Straße angelegt. Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Private Stellplätze sind darüber hinaus nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Für die geplanten Neubauten sollen gemäß Vorhabenplanung Stellplätze in einer Tiefgarage sowie oberirdisch im Osten und Südosten der Vorhabenfläche untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von Südosten erfolgen. Die Regelungen des Ursprungsplans lassen eine derartige Umsetzung bereits heute zu, mit der 6. Planänderung werden hier keine anderen Voraussetzungen geschaffen.

Teilbereich 2 wird durch einen **öffentlichen Fußweg** gequert. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung zur Sicherung dieser Wegeverbindung wird aus dem rechtsgültigen Altplan übernommen.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung und der bereits heute zulässigen Bebaubarkeit sowie mit Blick auf die Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

Das Plangebiet erfasst fast vollständig bebaute Flächen der **zentralen Ortskernlage**. Lediglich im östlichen Randbereich von Teilbereich 1 wurde vor Kurzem die ältere Bausubstanz abgerissen, die Neubebauung befindet sich hier bereits in Umsetzung. Weitere Planungen für Abrissmaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Geschützte Bestandteile von Natur- und Landschaft und/oder ökologische wertvollere Strukturen sind im Plangebiet insgesamt nicht vorhanden. Eine besondere Wertigkeit der Teilbereiche aus Naturschutzsicht ist nicht erkennbar.

Mit Blick auf die **Belange des Artenschutzes** ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Infolge der Überarbeitung von Baurechten zur Sicherung und Aufwertung bestehender Nutzungsstrukturen innerhalb des dicht bebauten Ortskernbereichs werden diese Lebensraumpotenziale beibehalten. Grundsätzlich ist das Vorkommen von planungsrelevanten gebäudebewohnenden Fledermaus- oder Vogelarten angesichts der erfassten älteren Bestandsgebäude nicht auszuschließen. Vorhaben, die zu einer Änderung dieser Bestandssituation führen könnten, sind hier jedoch bislang nicht geplant bzw. bekannt. Darüber

hinaus sind entsprechende Störeinflüsse durch die gegebenen Nutzungen und Verkehre vorhanden. Daher geht die Gemeinde insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation und Planinhalte nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen von Abrissmaßnahmen und in der Umsetzung weiter zu berücksichtigen ist.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Grundsätzlich sind die Bestandsicherung und die bestandsorientierte Mobilisierung einer erschlossenen, innerstädtischen Fläche unter dem Aspekt der Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Aufgrund des bestehenden Baurechts durch den Bebauungsplan Nr. 14.1 in seiner rechtsgültigen Fassung, das mit dieser Änderung lediglich begrenzt modifiziert wird, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt allenfalls geringfügig und vertretbar. Eine zusätzliche nachteilige Beeinträchtigung einzelner Umweltbelange durch die Änderungsplanung ist nicht erkennbar. Mit dem BauGB und dem hier angewendeten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden zudem Nachverdichtungen im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird insgesamt nicht gesehen.

Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a(2) BauGB wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Die Sicherung der Nutzungsstrukturen sowie die Baulückenschließung nach Abriss älterer Bausubstanz innerhalb des bebauten Ortskerns tragen dazu bei, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu schonen. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits weitgehend bebaut und versiegelt, bislang noch unversiegelte Freiflächen werden nicht überplant.

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist in dieser innerörtlichen Lage nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung werden die **Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung** nach bisheriger Kenntnis nicht durchgreifend berührt. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen sowie bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

6. Sonstige Belange

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinhagen stellt den Teilbereich 1 als Teil der gemischten Bauflächen im Ortskern dar. Teilbereich 2 schließt an diesen Bereich nördlich an und bildet hier als Teil einer Wohnbaufläche den Übergang zu den eher wohngeprägten zentrennahen Siedlungsflächen. Durch die unveränderte Übernahme der Festsetzung eines Kerngebiets in Teilbereich 1 wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB (weiterhin) Rechnung getragen. Darüber hinaus bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets angesichts der Sicherung bestehender gemischter Nutzungen im Bereich des Kirchplatzes sowie mit Blick auf die bauliche Vorprägung des unmittelbaren Umfelds weiterhin gewahrt. Im Zuge des vorliegenden Verfahrens nach § 13a BauGB wird klarstellend für diesen Bereich eine Berichtigung des FNP vorgenommen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Änderungsinhalte führen im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes nach derzeitiger Kenntnis zu keinen heute erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Die kleinteilig gemischten Nutzungsstrukturen im Ortskern werden bestandsorientiert gesichert. Die Möglichkeiten kerngebietstypischer Nutzungen bleiben von der Änderungsplanung unbenommen, auch die vorhandene verkehrliche Erschließung wird nicht durchgreifend berührt.

Teilbereich 1 liegt im Einflussbereich der stark befahrenden Woerdener Straße (L 778), mit gewissen **Verkehrslärmeinwirkungen** ist daher zu rechnen. Die Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW² lässt aber die Einschätzung zu, dass die Lärmpegelwerte hier den Bereich der Gesundheitsgefahr (= Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts) unterschreiten. Die bereits heute bestehenden bzw. zulässigen Nutzungen im Rahmen eines Kerngebiets werden im Zuge der Änderungsplanung lediglich bestandsorientiert gesichert und rücken nicht näher als bisher an die Lärmquelle heran. Im Sinne der Innenentwicklung ist die Planung städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Mit Blick auf Planungsziel und -umfang sowie auf die nicht näher an die Lärmquelle heranrückende Bebauung wird hier bislang keine neue Konfliktlage erwartet.

Ein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf wird bislang insgesamt nicht gesehen.

Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet selbst nicht bekannt. Angrenzend im Bereich von Kirchplatz, Alter Kirchstraße und Brinkstraße gibt es einige Baudenkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Steinhagen geführt werden. Es bestehen direkte Sichtbeziehungen zu diesen Baudenkmälern. Darüber hinaus weist insbesondere die Kirchplatzbebauung als Ensembles einen ortsbildprägenden Charakter auf. Baudenkmäler und Sichtbeziehungen werden von der vorliegenden Änderungsplanung nicht negativ beeinträchtigt.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld bislang nicht nachgewiesen worden. Der LWL-Archäologie für Westfalen³ hat im Verfahren jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vollumfänglich eine Fläche von archäologischem Belang erfasst. Es ist davon auszugehen, dass sich untertägige Befunde und Funde erhalten haben, die neue und weitergehende Aufschlüsse insbesondere zur frühen Siedlungsentwicklung von Steinhagen zulassen könnten. Künftige Abrissarbeiten und Bodeneingriffe bedürfen insofern einer archäologischen Begleitung durch den LWL-Archäologie für Westfalen; eine frühzeitige Abstimmung wird empfohlen. Zur umfassenden Information wird das vermutete Bodendenkmal nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen, auf erforderliche Abstimmungen mit dem LWL wird hingewiesen. Hiervon unabhängig wird darüber hinaus vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Geltungsbereich dieser Planung sind der Gemeinde bislang keine Altlasten, altlastverdächtigen Flächen oder Kampfmittelvorkommen bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesboden-

² Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MKULNV): <https://www.umgebungs-laermkartierung.nrw.de/>, abgerufen am 16.07.2018

³ s. Stellungnahme vom 19.06.2019

schutzgesetz grundsätzlich die Verpflichtung, die Gemeinde und die zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) umgehend zu verständigen. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im Sinne der vollständigen Information auch auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Änderungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets weiterhin über diese vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann. Im Rahmen von objektbezogenen Erschließungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass Bestand und Betrieb von vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien (Kanäle, Stromleitungen, Telekommunikationslinien etc.) gewährleistet ist sowie deren Zugänglichkeit aufrechterhalten wird. Frühzeitige Abstimmungen mit den jeweils betroffenen Ver-/Entsorgungsunternehmen werden daher empfohlen.

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Hinweise zum Thema Brandschutz sind darüber hinaus dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“⁴ zu entnehmen.

Weitere Belange

Weitere Belange werden durch die 6. Planänderung – soweit heute erkennbar – nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 14.1 „Ortskern Steinhagen“ einschließlich seiner bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat in seinen Sitzungen am 14.12.2016 und am 13.12.2017 beschlossen, das Planverfahren für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 einzuleiten (VL-546-2014/2020 1. Ergänzung, VL-810-2014/2020). Die Planung unterstützt hier den Erhalt und die Fortentwicklung der bestehenden kleinteiligen Nutzungsmischung im Ortskern sowie die Etablierung einer verträglichen Nachnutzung in zentraler Ortskernlage und wird aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll angesehen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden im Zeitraum Juni/Juli 2019 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit ist dabei eine Stellungnahme mit Kritik an der auch rückwärtig in Teilbereich 1 geplanten Dreigeschossigkeit eingegangen – es wird eine Verschlechterung der Wohnqualität befürchtet. Unter Berücksichtigung der örtlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie der Ausrichtung des betroffenen Gebäudes in südöstliche Richtung wird seitens der Gemeinde eine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Grundstücks- und Wohnsituation hier jedoch bislang nicht gesehen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB hat der LWL-Archäologie für Westfalen auf ein vermutetes Bodendenkmal im Bereich beider Teil-

⁴ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf>

flächen sowie auf sich hieraus ergebende Anforderung bei Abriss und Bodeneingriffen hingewiesen; ein entsprechender Hinweis wurde in den Entwurfsunterlagen ergänzt. Darüber hinaus wurden von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise bezüglich der Begrünung von Flachdächern, der Bauweise sowie des Umgangs mit vorhandenem Leitungsbestand vorgetragen. Die Auswertung der einzelnen Stellungnahmen ist in der Beratungsvorlage VL-1176-2014/2020 umfassend dargelegt (s. dort).

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Anregungen wurden lediglich vom Kreises Gütersloh mitgeteilt. Diese betreffen einen ergänzenden Hinweis auf der Plankarte (einzelfallbezogene Prüfung der abstands- und nachbarrechtlichen Belange, s. Kapitel 3.b). sowie die Regelung von ausgleichend wirkenden Begrünungsmaßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel. Von entsprechenden Vorgaben im Bebauungsplan soll hier jedoch mit Blick auf die von der Änderungsplanung lediglich betroffenen vollständig bebauten Teilbereiche im Ortskern und die allenfalls untergeordneten Möglichkeiten für eine Umsetzung abgesehen werden.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die jeweiligen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seiner Fachausschüsse sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften.

Steinhagen, im Mai 2020