



GEMEINDE STEINHAGEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 - Ortsteil Amshausen – „Bereich Finkenstraße“

September 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 und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 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**

1. Einführung

Die Kreiswohnstättengenossenschaft Halle (Westf.) e. G. (KWG) plant die Neuordnung des Siedlungsbereichs Finkenstraße in Steinhagen-Amshausen. Es hat sich gezeigt, dass eine Sanierung der Bausubstanz trotz des damit verbundenen enormen wirtschaftlichen Aufwandes nicht die erforderlichen Qualitätsstandards für Wohnungsgrundrisse und -zuschnitte, Dämmung/Energiewirtschaft, technische Infrastruktur, barrierefreies Wohnen etc. mit sich bringt. Somit hat die KWG als Ergebnis vorangegangener Überlegungen zur umfassenden Modernisierung Ende 2018/Anfang 2019 ein vollständig neues Konzept für den Umbau der Siedlung durch bestandersetzenden Neubau erstellt. Vorgesehen ist der Abriss der vorhandenen 10 Geschosswohnungsbauten aus den 1950er/1960er Jahren, da eine Modernisierung angesichts der künftigen Wohnraumsprüche und der energetischen Anforderungen etc. in diesem Fall heute nicht mehr wirtschaftlich vertretbar und sinnvoll ist.

Geplant sind nunmehr der schrittweise Abriss der Bestandsbauten sowie der Neubau von fünf Geschosswohnungsbauten. Vorgesehen sind 2½-geschossige (städtebauliche Bauweise), gegliederte Baukörper mit je 9–12 Wohnungen. Die Neuplanung umfasst die gesamten Grundstücke der KWG im Plangebiet.

Der Modernisierungsprozess soll in noch festzulegenden Bauabschnitten über mehrere Jahre erfolgen. Durch den sukzessiven Abriss von jeweils zwei der Mehrfamilienhäuser und Bau eines größeren Mehrfamilienhauses als Ersatz der Altbauten soll in den nächsten Jahren den Bewohnern ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet werden, im Quartier zu bleiben und standortnah unter Erhalt gewachsener sozialer Bindungen umzuziehen.

Die dargelegten Gründe für das Ziel „bestandersetzender Neubau“ sind – unter Berücksichtigung des überaus umfangreichen Modernisierungsbedarfes des Gebäudebestandes – aus Sicht der Gemeinde Steinhagen nachvollziehbar. Der Bestand vermittelt zwar das typische Siedlungsbild des Geschosswohnungsbaus aus den 1960er Jahren, eine besondere und hier ggf. erhaltenswerte städtebauliche Qualität wird aber nicht gesehen. Die Überplanung des Gebietes wird zudem langfristig zu einer Aufwertung des gesamten Siedlungsgebietes beidseits der Finkenstraße führen und letztlich wertstabilisierend auch für die umgebende Bebauung wirken.

Das Plangebiet wird von den umgebenden Wohngebieten entlang der Finkenstraße, Amshausener Straße und Amselstraße sowie im Osten von Freiflächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden, begrenzt. Die Neuauflistung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß **§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden.

Die umweltrelevanten Belange werden auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB verzichtet werden, den Bürgern ist lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In diesem Planungsfall wird allerdings eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB für sinnvoll gehalten, da Bewohner und Anlieger in vielfältiger Weise durch das Vorhaben betroffen sein können und somit eine umfangreiche Bürgerbeteiligung geboten ist.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,94 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Osten durch einen Spielplatz sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 730),
- im Süden durch Einfamilienhäuser entlang der Finkenstraße (Hausnummer 1 und 6),
- im Westen durch die Bebauung entlang der Amshausener Straße,
- im Norden durch die Bebauung entlang der Amselstraße und entlang der Finkenstraße (17 und 18).

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der derzeitige Gebäudebestand im Plangebiet besteht aus den zehn 2-geschossigen Wohnbauten der Kreiswohnstättengenossenschaft Halle (Westf.) e. G. (KWG). Der Bestand spiegelt das typische Siedlungsbild des Geschosswohnungsbaus aus den 1960er Jahren wieder. Die rhythmisch angeordneten, kleinteiligen Mehrfamilienhäuser bilden ein klar abgegrenztes städtebauliches Ensemble. Im Kern des Plangebiets befindet sich eine große dreieckförmige Freifläche. Diese fungiert als Stellplatzanlage und weist große Gliederungs- und Gestaltungsdefizite auf. In Nord-Süd-Richtung quert die Finkenstraße das Plangebiet.

Das **städttebauliche (Wohn)Umfeld** ist geprägt durch 1 ½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Die prägende Dachform im Plangebiet und Umfeld ist das Satteldach. Die Gartenbereiche in dem Wohngebiet sind i. W. gut durchgrünt. Im Osten grenzen Gehölzbestände in Kombination mit einem Spielplatz und Ackerflächen an das Plangebiet. Der Spielplatz ist über eine kleine Stichstraße direkt mit der Finkenstraße verbunden. Südlich des Plangebiets entlang der Amshausener Straße und östlich grenzen die Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ sowie des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ an. Die beiden Bebauungspläne definieren planungsrechtlich weiter Wohnbauentwicklungsflächen respektive sehen diese im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 13 vor. In beiden Planverfahren wurden und werden kleinteilige Einfamilienhaus- sowie Doppelhausstrukturen und Bereiche für zweigeschossige Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich vorbereitet.

Die Amshausener Straße und Haller Straße (L 756) verbinden das Plangebiet mit den umliegenden zentralen Bereichen sowie an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die heutige Nutzungsgliederung:

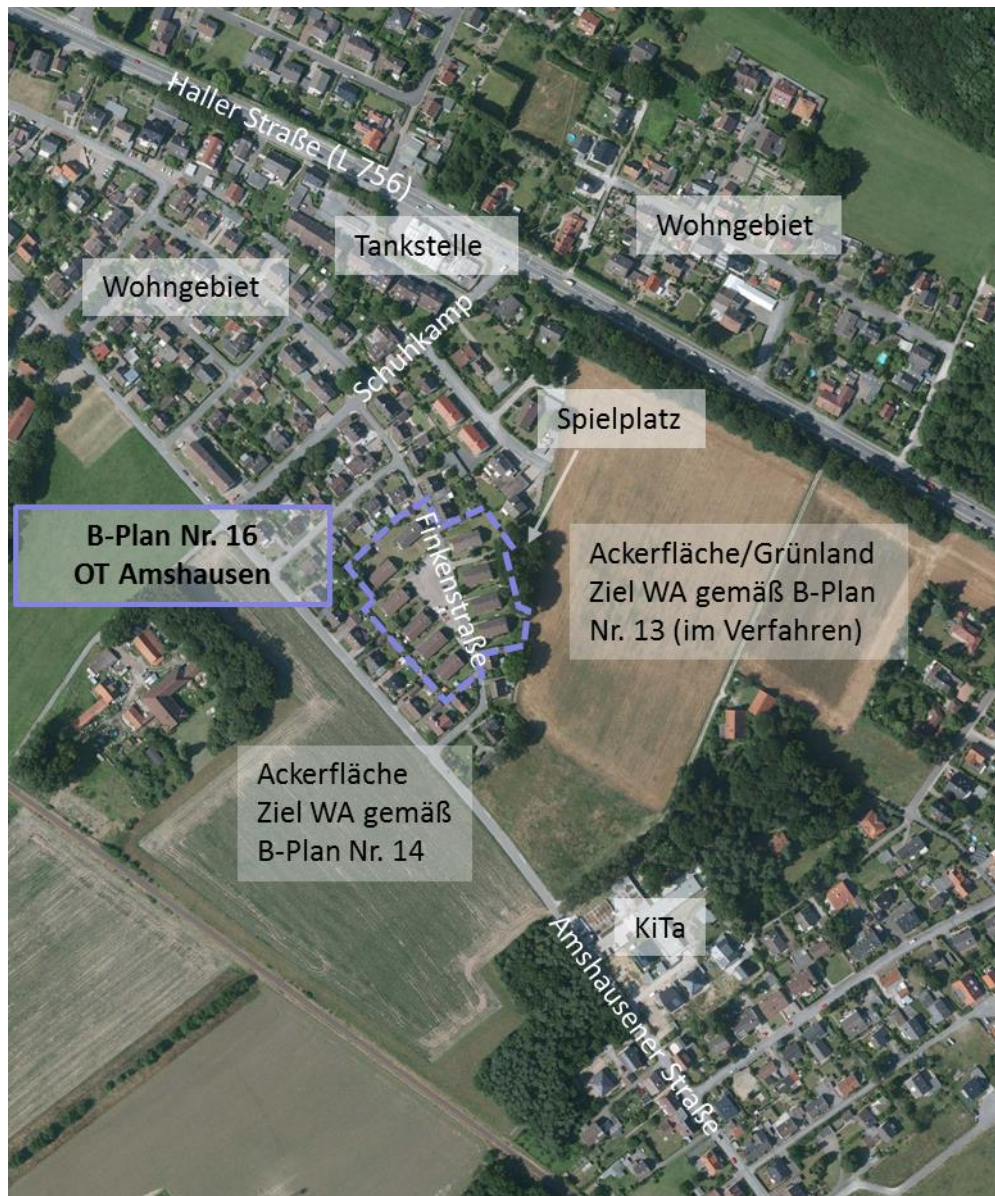


Abb. 1: Übersichtskarte Bestand Luftbild und eigene Ergänzungen (Stand April 2019)

Quelle: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Vers. 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), ohne Maßstab Δ ^{Nord}

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der neue **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** ist im Januar 2017 bekannt gemacht worden. Die Gemeinde Steinhagen wird hier (weiterhin) als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Der Planbereich liegt in dem bisher dargestellten Siedlungsraum und in einem Gebiet für den Schutz des Wassers.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des zusammenhängend festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)

zwischen Haller Straße (L 756, ehemals B 68) und „Haller Willem“. Die südlich in 50-100 m Entfernung angrenzende Bahntrasse ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Steinhagen stellt das vorliegende Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Der östlich angrenzende Spielplatz ist als *Grünfläche (Spielplatz)* und die umgebenden Straßen Schuhkamp, Amshausener Straße und Haller Straße (L 756) als *Hauptverkehrsstraßen* aufgenommen worden. Die südöstlich in ca. 200 m Entfernung liegenden Einrichtungen der evangelischen Kirche (Gemeindehaus, Kindertagesstätte) sind entsprechend als Gemeinbedarfsfläche für die Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude/Einrichtungen dargestellt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Amshausen und ist geprägt durch Wohnnutzungen. Im Plangebiet befinden sich die zehn Geschosswohnungsbauten inklusive der umliegenden Gärten, eine Stellplatzanlage sowie die durchs Plangebiet verlaufende Finkenstraße und der Drosselweg. Das Plangebiet ist großmehrheitlich umschlossen von Wohnbebauung. Im Osten schließen zudem Gehölzstrukturen und eine Ackerfläche an. Auf den Grundstücken im Plangebiet sind vereinzelte Gehölzstrukturen vorzufinden. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Amshausen und wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Der östlich angrenzende und südlich/westlich entlang der Amshausener Straße verlaufende Bereich wird vom **Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“** mit dem Entwicklungsziel *1.6 Temporäre Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung)* erfasst.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**.
- **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) liegt nördlich des Plangebiets in ca. 450 m Entfernung.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt.
- Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der heute bereits durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen überformten Flächen und des Abstands vom Plangebiet sowie der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

Die Ortslage Steinhagen-Amshausen liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk In der Patthorst“. Zum **Schutz des Grundwassers** gelten hier die Regelungen der **Wasserschutzgebietsverordnung „Steinhagen-Patthorst“**. Das Plangebiet liegt vollständig in der **Zone III B dieses Trinkwasserschutzgebiets**, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (siehe

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich möglich. In den künftigen Bebauungsplänen wird die Lage im Wasserschutzgebiet jeweils nachrichtlich aufgenommen.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im Plangebiet überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol an. Die Podsolböden sind jederzeit bearbeitbar, weisen aber nur eine geringe Ertragsfähigkeit auf und sind stellenweise dürrrempfindlich. Sorptionsfähigkeit sowie nutzbare Wasserkapazität sind gering. Kennzeichnend ist zudem eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht z. T. 13-20 dm unter Flur, teilweise liegt Ortstein im Unterboden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf die Sandböden im Plangebiet nicht zu. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind und keine hohe Wahrscheinlichkeit von Naturnahe gegeben ist. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde Steinhagen enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 – Ortsteil Amshausen „Bereich Finkenstraße“ werden unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Grundlagen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Neustrukturierung des mit Geschosswohnungsbau verdichteten Siedlungsgebietes entlang der Finkenstraße entwickelt. Übergeordnete Planungsziele sind die nachhaltige Weiterentwicklung des in Amshausen verkehrsgünstig gelegenen und gut an den ÖPNV angebundenen Siedlungsgebietes und die Sicherung des qualitätvollen Mietwohnungsbaus.

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets soll künftig neu geordnet werden. Die bisherigen kleineren Strukturen werden aufgelöst und durch dichtere Baukörper in 2½-geschossiger Bauweise ersetzt. Im Endausbau sollen maximal 54 Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude sollen mit zwei „echten“ Vollgeschossen und mit einem staffelgeschossartigen Obergeschoss ausgebildet werden. Die Neuplanung umfasst alle Grundstücke und insgesamt zehn Gebäude der KWG im Plangebiet (Größe zusammen ca. 0,94 ha, 10 Bestandsgebäude/5 geplante Gebäude).

Die Gemeinde Steinhagen versucht seit Jahren, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Reserveflächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln und Maßnahmen der Innenentwicklung durch Neu-/ Umbauten und Nachverdichtungen zu fördern. Städtebauliches Ziel ist es, möglichst Ortskernbeziehungsweise infrastrukturnahe Flächen als Wohnbauland zu verdichten oder neu zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs) mittelfristig decken zu können, müssen auch Baugrundstücke möglichst flexibel – und je nach Standort der Planung auch für Verdichtung durch Geschosswohnungsbau geeignet – bereitgestellt werden.

Das Plangebiet kann über die Haller Straße L 756 im Norden sowie über das anschließende System der lokalen Sammelstraßen Schuhkamp und Amshausener Straße bzw. über die Finkenstraße erschlossen werden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die L 756 und darüber auch durch die A 33 gegeben. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist durch die Buslinie 88 zwischen Bielefeld Hauptbahnhof und Halle (Westf.), Bahnhof/ZOB über die Haltestelle Hillenkötter in ca. 200 m Entfernung sowie durch die Bahnverbindung RB 75 – Haller Willem zwischen Osnabrück Hauptbahnhof und Bielefeld Hauptbahnhof über den südöstlich in 1,5 km entfernten Bahnhof Steinhagen ebenfalls gegeben. Die Bushaltestelle Schuhkamp, welche in ca. 100 m Entfernung zu erreichen ist, verbindet als Haltestelle für das Anruf-Sammel-Taxi und den Rufbus das Plangebiet zudem mit dem Gemeindegebiet Steinhagen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 – Ortsteil Amshausen wurde in der Ratssitzung am 26.09.2018 beschlossen. In der Ratssitzung am 27.03.2019 wurde der Vorentwurf vorgestellt (vgl. VL-1062-2014/2020) und auf dieser Grundlage die Einleitung der ersten Verfahrensschritte mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etc. gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 hat in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 17.07.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Finkenstraße. Der Drosselweg soll innerhalb des Plangebiets nach Süden verlegt werden, jedoch weiterhin als Anbindung für den rückwärtigen Spielplatz dienen. Die Parkplatzsituation mit der zentral im Plangebiet gelegenen

Stellplatzanlage soll neu gestaltet und zusätzlich sollen weitere Parkmöglichkeiten überwiegend im vorderen Bereich der Grundstücke realisiert werden.

Unter Beachtung der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Amshausener Straße im Westen und Amselstraße im Norden sowie einer optimalen städtebaulichen Integration hin zur zentralen Freifläche soll die oberste Geschossebene (ehemals Staffelgeschoss) von diesen Gebäuden resp. der Freifläche abgerückt werden. Das Plankonzept umfasst 5 große Baukörper, die insgesamt maximal 54 Wohnungen umfassen können.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Finkenstraße“ werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 1 und 4 beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde Steinhagen.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde Steinhagen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikten nicht entsprechen.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Für die Teilbereiche respektive für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen werden aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB für die Mehrfamilienhäuser aufgenommen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 9 respektive 12 Wohnungen je Wohngebäude für die Wohngebäude in den Baufeldern, in denen die sog. 2½-geschossigen Mehrfamilienhäuser vorbereitet werden, hat eine besondere Bedeutung für die Planungssicherheit der Bauwilligen. Sie dient der Sicherung des Wohnnutzungsbedarfs im Ortsteil Amshausen und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung auf diesen Baugrundstücken.

Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können zwischen den Baufeldern einzelne Wohnungen untereinander verrechnet werden, wenn die zulässige Gesamtzahl in den beteiligten Baufeldern nicht überschritten wird (Beispiel: Baufelder C und D mit 13 und 11 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen statt jeweils 12 Wohnungen). Aus Sicht der Gemeinde ist damit die maximale Anzahl Wohneinheiten von 54 im Plangebiet definiert, punktuell sind auf der konkreten Projekt-/Umsetzungsebene jedoch Veränderungen sowie Gestaltungsmöglichkeiten sichergestellt. Im Sinne der Angebotsplanung erachtet die Gemeinde dies als zweckdienlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Aufgrund der Rahmenbedingungen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau wird im Plangebiet der Bau von fünf **Mehrfamilienhäusern** in sog. 2½-geschossiger Bebauung ermöglicht. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Gemeinde und berücksichtigen mittels einer abgestuften Höhenentwicklung entlang der Längsseiten der Baufelder insbesondere auch die bestehende Nachbarschaft. Zur Stärkung des Quartierscharakters und zur Schaffung von attraktiven Bereichen in der obersten Geschossebene in Kombination mit Dachterrassen wird im Plangebiet das Flachdach als einheitliche Dachform festgesetzt. Nutzungsmaße, überbaubare Fläche sowie Gestaltungsvorgaben werden abgestimmt auf die mögliche Nutzung und auf das städtebauliche Umfeld zunächst allgemein vorgegeben. Im Zuge der Planrealisierung sind auf dieser Grundlage die Objektplanungen vorzunehmen. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge der konkreten Projektplanung eine Detailabstimmung erfolgt und ggf. im Einzelfall auch von Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften befreit oder abgewichen werden kann. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung von Sammelstellplätzen zu legen. Durch die Pflanzvorgaben soll eine Einbindung hin zur bestehenden Nachbarschaft gewährleistet werden.

b) Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche bzw. westliche Richtung mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen aus solarenergetischer Sicht auf allen Baugrundstücken. Städtebauliches Ziel war des Weiteren, den zentral gelegen Platz-/Erschließungsbereich durch die Fassaden der geplanten Gebäude zu fassen und damit zu stärken. Aus diesem Grund wurden die Baukörper im Vergleich zum Bestand tlw. um 90 Grad gedreht. Gegenüber einer traufständigen Ausrichtung wie im Bestand können zudem die Grenz- und Gebäudeabstände zur Amshausener Straße tlw. deutlich erhöht werden. Insgesamt erachtet die Gemeinde die städtebauliche Anordnung und beabsichtigten Volumen der Bauten als zielführend und nachbarschaftsverträglich.

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

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab, zentrale Aspekte sind:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums für Wohn- und Hausformen und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. d. § 17 BauNVO zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Flexibilität gewahrt werden – auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden dürften.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO** wird in den Teilflächen jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung an die GRZ bzw. an die Rahmenbedingungen angepasst. Die GFZ von 0,8 bietet für die Teilflächen ein großes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und der Höhenvorgaben.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude soll sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Wand- und Gesamthöhen** in allen Teilflächen erfolgen. In den Teilflächen/Baufeldern werden gemäß Gesamtkonzept Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen und ergänzender oberster Geschossebene** (ehemals Staffelgeschoss) mit entsprechenden Wand- und Gesamthöhen vorgesehen. Zur optimalen städtebaulichen Integration in den räumlichen Kontext werden entlang der Längsseiten der Baufelder städtebauliche Wand-

höhen von rund 7,0 m (ggf. einschließlich Oberkante Brüstung bei Staffelgeschossen/ausgenommen sind die Erschließungsbereiche) sowie Gesamthöhen von rund 9,5 m zugelassen. In Abstimmung und Kombination mit der bestehenden Geländeneigung im Plangebiet sowie der Festsetzung des unteren Bezugspunkts werden konkret punktuell höhere Wand- und Gesamthöhen festgesetzt. Das Ziel einer maximalen städtebaulichen Wandhöhe von rund 7,0 m und einer Gesamthöhe von 9,5 m bleibt jedoch bestehen. Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB bestehen bezüglich auf dem Flachdach angebrachter Solaranlagen sowie für die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch technisch notwendige Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Treppenanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird abgestimmt auf die topografischen Verhältnisse vor Ort und der städtebaulichen Anordnung der Baukörper pro Baufeld ein unterer Bezugspunkt festgesetzt. Dabei handelt es sich um im Bestand eingemessene Höhenlagen. Die Vorgaben sind damit eindeutig und vollzugsfähig.
- Im Plangebiet werden gemäß Gesamtkonzept Gebäude in **offener Bauweise** zugelassen. Zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei Vorhabenplanungen wird hier die offene Bauweise nicht weiter eingegrenzt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht wäre teilweise eine verbindliche Anordnung einiger Gebäude entlang der Straßenzüge durch Baulinien wünschenswert. Im Interesse der Baufreiheit wird hierauf jedoch verzichtet. Auf die grundlegenden Überlegungen zum Plankonzept wird verwiesen.
- Zur Sicherstellung einer städtebaulich qualitätvollen Neuordnung im Sinne einer homogenen Gesamtlösung sowie um Nachbarschaftskonflikten bezüglich Grenzbebauungen durch **Garagen und Carports** auszuschließen, werden diese im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in Teilbereichen durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen schon indirekt vorgegeben.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Innenbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

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

- Zur Stärkung des Quartierscharakters und zur Schaffung von attraktiven Bereichen in der obersten Geschossebene in Kombination mit Dachterrassen mit hohem Wohnwert wird im Plangebiet das **Flachdach** als einheitliche Dachform vorgegeben.
- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den Flachdachsituationen unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Auf den Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

b) Anschüttungen und Abgrabungen auf Baugrundstücken sind nur zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Wegen und Terrassen erforderlich sind und um in dem nach Südwesten fallenden Gelände stark herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, erhebliche Höhensprünge zwischen Nachbargrundstücken zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden in der Region untypische bossierte oder **gewölbte Klinker** ausgeschlossen, ebenso **Holzblockhäuser**. Ein zufälliges Nebeneinander im Gesamtquartier ist zu vermeiden, nach Möglichkeit ist ein harmonischer Quartiereindruck zu erhalten.

d) Einfriedungen, Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** und **Binnenerschließung** des Plangebiets erfolgt über die Finkenstraße mit Anschluss über den Schuhkamp und die Haller Straße an das überörtliche Straßennetz. Ein Neubau einer öffentlichen Straße ist nicht vorgesehen. Der Drosselweg, welcher das Plangebiet mit dem östlich angrenzenden Spielplatz verbindet, soll weiter südlich verlegt werden aber weiterhin als Verbindung zum Spielplatz dienen.

In diesem Bereich werden die Flächen in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, sowie der Gemeinde Steinhagen und für Notfallfahrzeuge belastet. Zugunsten der Allgemeinheit wird ein Gehrecht festgesetzt. Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt, dass eine räumliche Verlagerung ausnahmsweise zulässig ist, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m einge-

halten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Gemeinde Steinhagen wird in diesem Zusammenhang empfohlen.

Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist weiterhin entlang der Finkenstraße sichergestellt.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Schuhkamp“ als Haltestelle des Anrufsammeltaxis und des Rufbusses liegt ca. 100 m nordwestlich. Zudem liegt die Bushaltestelle „Hillenkötter“ ca. 200 m nordöstlich des Plangebiets und verbindet das Plangebiet über die Buslinien 88 und 68 mit den Städten Bielefeld, Halle (Westf.) sowie dem Ortskern von Steinhagen.

Der Bahnhof ist über die Amshausener Straße und weitere in südöstlicher Richtung in ca. 1,5 km erreichbar. Von hier aus können u. a. Bielefeld, Halle (Westf.), Borgholzhausen und Osnabrück direkt erreicht werden.

Durch ein verbessertes Angebot soll der heutige **Parkdruck** im Straßenraum mit Belastungen entschärft werden. Im Bestand sind im Plangebiet aktuell 40 Stellplätze ausgewiesen. In Kombination mit den 40 Wohneinheiten bedeutet dies ein Stellplatz pro Wohneinheit. Im Vorentwurf waren rund 60 Wohneinheiten und 60 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt als weiterhin ein Stellplatz pro Wohneinheit. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Verfahrensschritt gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde das Konzept diesbezüglich überarbeitet. Gemäß Entwurfsplanung sind im Plangebiet nur noch maximal 54 Wohneinheiten zulässig. Gleichzeitig wurde das Stellplatzkonzept (Stand Oktober 2019) angepasst. Nunmehr sind rund 70 Stellplätze nachgewiesen. In Summe bedeutet dies einen **Stellplatzschlüssel** von max. **1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit**. Im Sinne der vorliegenden Angebotsplanung und der diesbezüglich erwünschten Flexibilität soll jedoch auf die konkrete Festsetzung im Bebauungsplan bewusst verzichtet werden. Aus Sicht der Gemeinde kann ein ausreichendes Stellplatzangebot sachgerecht auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Bauordnungsebene geregelt und sichergestellt werden. Dies gilt auch für das **öffentliche Parkplatzangebot**. Im Vergleich zur Bestandssituation und der Vorentwurfsplanung kann durch das verbesserte Bau-, Wohnungs- und Stellplatzkonzept der heutige Parkdruck entschärft werden. Die Gemeinde bewertet diese Entwicklung positiv und erachtet das Konzept als sachgerecht, zielführend und belastbar.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet wird wie folgt bewertet:

a) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Das Gebiet grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Bereiche und ist ansonsten von Wohnnutzungen umgeben. Konflikte aufgrund typischer Emissionen durch **landwirtschaftliche Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) sind nach heutigem Kenntnisstand über das ortsübliche Maß hinaus nicht zu erwarten.

b) Gewerbeimmissionen

Gewerbliche Nutzungen mit einem ggf. problematischen Konfliktpotenzial für die Neuplanung grenzen bisher im näheren Umfeld nicht an. Eine Tankstelle an der L 756 befindet sich rund 180 m vom Plangebiet entfernt. Beeinträchtigungen für das Gebiet sind in diesem Zusammenhang nicht bekannt.

c) Verkehrliche Immissionen

Die **Amshausener Straße** als örtliche, aber nur noch mäßig befahrene Hauptstraße verläuft im Westen/Süden nahe des Plangebiets. Die **Haller Straße (L 756)** liegt rund 150 m nördlich. Ggf. relevante verkehrliche Immissionen im Plangebiet werden daher nicht erwartet.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet ist heute bereits mit Geschosswohnungsbauten bebaut und erschlossen. Probleme der Löschwasserversorgung sind bisher nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Gemäß Aussage des Kreises Gütersloh ist für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min für die Dauer von 2 h sicherzustellen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.
- Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind v. a. bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländehöhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

Die technischen Fragen sind parallel zum weiteren Planverfahren zu klären.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan soll keine planungsrechtlich bindende Festsetzung bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser definiert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die konkrete Regelung des diesbezüglichen Umgangs aufgrund der Bestandssituation und nur maßvollen zulässigen baulichen Nachverdichtung sinnvoll und zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs- resp. Bauordnungsebene zu klären. Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird vor dem Hintergrund der maßvollen Innenentwicklung

insgesamt nicht erwartet. Die technischen Fragen sind parallel zum weiteren Planverfahren zu klären.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Amshausen und ist bereits bebaut. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Die Gartenbereiche im Bestand und im Sinne der vorliegenden Planung sind i. W. gut durchgrünt. Im Osten grenzen Gehölzbestände in Kombination mit einem Spielplatz und Ackerflächen an das Plangebiet. Der erhaltenswerte Baumbestand im Bereich des Spielplatzes wird grundsätzlich im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 13 planungsrechtlich gesichert. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diesbezüglich ergänzend die Kronentraufen der Bäume festgesetzt.

Entlang der Plangebietsgrenze hin zur Amshausener Straße und Amselstraße wird ergänzend eine zwingende Heckenanpflanzung festgesetzt. Die städtebauliche Schnittstelle zu den angrenzenden Gartenbereichen soll dadurch attraktiver ausgestaltet und gestärkt werden. Im Plangebiet wird aufgrund der insgesamt dichteren Strukturen und damit einhergehenden größeren Nutzungsansprüchen an die Vorgartenflächen auf ein Pflanzgebot in den Vorgärten begründet verzichtet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 bestehenden Bebauung sowie mit Blick auf die Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die umweltrelevanten Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Siedlungsbereichs entlang der Finkenstraße trotz der hiermit verbundenen Nachverdichtung durch größere Baukörper grundsätzlich zu begrüßen.

Der Änderungsbereich ist heute bereits seit vielen Jahren mit insgesamt zehn Geschosswohnungsbauten in 2½-geschossiger Bauweise bebaut. Durch diese Änderung werden die zehn Gebäude im Plangebiet durch fünf etwas größere Bauten ersetzt. Diese Neustrukturierung in einem seit Jahrzehnten entwickelten Wohnsiedlungsbereich trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Im Sinne des Gebots zur Nachverdichtung strebt die Gemeinde mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort bewusst eine etwas kompaktere Bebauung zur Schaffung von bezahlbarem (Miet-)Wohnungsraum an.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens 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 (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁴ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 3916 „Halle (Westf.)“/Quadrant 3 insgesamt eine Amphibien-, elf Fledermaus- und 25 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.⁵ Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf im Plangebiet tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die Wohngebietsbebauung und umliegende Verkehrswege v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen im Plangebiet für planungsrelevante gefährdete Arten werden bezüglich der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bislang eher nicht gesehen. Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,94 ha bereits überwiegend bebaute Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie durch die angrenzende Straße ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen.

Daher erwartet die Gemeinde, dass in dieser konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

⁵ Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 12.12.2018

werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §4(1) sowie der Offenlage gemäß § 4(2) BauGB haben die Fachbehörden keine gegenläufigen Informationen oder Hinweise dargelegt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem 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. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Gemeinde hält die Überplanung der bebauten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Neustrukturierung des Plangebiets und der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht erkennbar. Die vorliegende Planung überplant ein seit vielen Jahren bestehenden Siedlungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima bei. Eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz und

weitere Infrastrukturen bestehen bereits im Plangebiet. Die Bebauung im Plangebiet ist künftig in offener Bauweise zu realisieren, somit ist ein kleinräumiger Luftaustausch weiterhin möglich. Vor dem Hintergrund der geplanten Neustrukturierung und maßvollen Nachverdichtung werden vorliegend keine speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für erforderlich angesehen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Das Gebiet der Rahmenplanung hat eine Flächengröße von ca. 0,94 ha und umfasst folgende Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha*
Wohngebiet, Projekt Geschosswohnungsbau, ca.	0,78
Straßenverkehrsfläche, ca.	0,07
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung; hier Platzgestaltung, Stellplatzanlage, Grünfläche etc., privat, ca.	0,09
Plangebiet zusammen rund	0,94*

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bauausschuss und der Rat der Gemeinde Steinhagen haben in ihren Sitzungen im September 2018 und März 2019 nach vorangegangenem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 – OT Amshausen – „Bereich Finkenstraße“ beschlossen, dass Planverfahren einzuleiten und mit dem vorgestellten Vorentwurf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erfolgten auf dieser Grundlage vom 03.06.2019 bis einschließlich 17.07.2019. Aus der Öffentlichkeit wurden insbesondere deutliche Vorbehalte gegen die Dichte und städtebauliche Anordnung sowie das Erschließungs- und Stellplatzkonzept dargelegt. Ergänzend wurde mehrfach ein Grundstücktauschgeschäft zwischen der Gemeinde Steinhagen und der Kreiswohnstättengenossenschaft Halle (Westf.) e. G. (KWG) vorgeschlagen. Dieser Vorschlag (Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 28.06.2019) wurde jedoch bereits in der Ratssitzung am 10.07.2019 mehrheitlich abgelehnt. In Folge dessen wurde dieser Ratsbeschluss im vorliegenden Bauleitverfahren als Entscheidungs- respektive Abwägungsgrundlage zu Grunde gelegt.

Von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zur Versiegelung, verkehrlichen und technischen Erschließung sowie zum Brandschutz mitgeteilt. Teilweise wurden die formulierten Anregungen und Hinweise – soweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans geboten – in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 16.06.2020 bis zum 24.07.2020 einschließlich durchgeführt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange etc. wurden parallel gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die sich auf das bauliche Maß und der daraus resultierenden Anzahl Bewohner/innen bezog. Die Fachbehörden haben dem Planvorhaben zugestimmt. Hinweise und Anregungen wurden nur zu Infrastrukturaspekten vorgetragen, die jedoch auf der Umsetzungsebene zu klären sind.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 - Ortsteil Amshausen – „Finkenstraße“ bereitet die städtebauliche Neuordnung eines bereits seit länger Zeit baulich entwickelten Bereichs vor. Diese Neuentwicklung wird vor dem Hintergrund des erheblichen Bedarfs an Wohnraum in Steinhagen erforderlich. Die von der Gemeinde Steinhagen in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innen- und Flächenentwicklung reichen nicht aus, um den aktuellen Bedarf zu decken.

Steinhagen, im September 2020