



GEMEINDE STEINHAGEN

Bebauungsplan Nr. 13 – OT Amshausen – „Nördlich Amshausener Straße“

hier: Begründung

November 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 Landesplanung und Flächennutzungsplan

3.3 Bisheriges Planungsrecht

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

3.5 Gewässer

3.6 Boden

3.7 Altlasten und Kampfmittel

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

3.9 Land- und Forstwirtschaft

3.10 Freizeit und Erholung

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele und Vorgehensweise

4.2 Städtebauliche Rahmenplanung und Weiterentwicklung in der Variantendiskussion

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

5.4 Erschließung und Verkehr

5.5 Immissionsschutz

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

5.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung, Belange des Waldes

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

6.4 Eingriffsregelung

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13

Umweltbericht: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ mit Anlagen, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Juni 2020

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Artenschutzbeitrag Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“, Herford, Juni 2018
- A.2 AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ der Gemeinde Steinhagen – Verkehrslärm, Bielefeld, 03.11.2015 (BLP-15 1102 01) und
Fortschreibung: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ der Gemeinde Steinhagen, Bielefeld, 11.04.2018 (BLP-18 1066 01) sowie
Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrslärm im Plangebiet vom 22.05.2020 (BLP-19 1070 25) und
ergänzende Stellungnahme vom 22.05.2020 (BLP-19 1070 20) mit Anlage vom 29.05.2019 zu Verkehrsgeräusch-Einwirkungen durch die Plangebiete Nr. 13 und Nr. 14 auf vorhandene Wohnhäuser (AZ: BLP-19 1070 10)
- A.3 RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsentwicklung Falkenstraße, Gütersloh, April 2019
- A.4 RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Ermittlung der Verkehrsmengen zur lärmtechnischen Abschätzung, Gütersloh, Mai 2019
- A.5 Erdbaulabor Schemm GmbH: Baugrunduntersuchungen und baugrundtechnische Stellungnahme zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Bebaubarkeit für die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 in Amshausen, Borgholzhausen, 27.03.2017 sowie Nachtrag zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit für die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 in Amshausen, Borgholzhausen, 29.08.2017
- A.6 plan.b Ingenieurgesellschaft mbH: Erschließungsplanung - Lageplan Entwurfsplanung, Bielefeld, 05.05.2020)

Teil I: Begründung

1. Einführung

Die Gemeinde Steinhagen verzeichnet wie andere Kommunen im Kreis Gütersloh eine bislang stabile Bevölkerungsentwicklung. Gründe sind insbesondere weitere Zuzüge aufgrund der wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh, die Randlage zum Oberzentrum Bielefeld und sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner. Die sehr gute verkehrliche Erschließung mit der A 33 und der Haller Straße (L 756) sowie mit der Bahnstrecke „Haller Willem“ im Taktverkehr zwischen Bielefeld und Osnabrück lassen die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Steinhagen bzw. im Norden des Kreises Gütersloh noch weiter steigen.

Somit besteht im Gemeindegebiet aktuell und auch auf längere Sicht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Abzudecken ist angesichts der unterschiedlichen Nachfragegruppen ein Wohnbaulandbedarf, der Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen auch im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus umfasst. Diese hohe Nachfrage kann nicht allein durch Aktivierung verbliebener innerörtlicher Potenziale gedeckt werden. Hierzu wird auch auf die im Baulücken- und Nachverdichtungskataster¹ erkennbar begrenzten Nachverdichtungspotenziale auf gemeindeeigenen Flächen und auf die vielfältigen Bemühungen der Gemeinde um Nachverdichtungen und Entwicklung von Reserveflächen in den letzten Jahren verwiesen.

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

Im Zuge der 24. FNP-Änderung² ist in den Jahren 2011 bis 2014 eine Überprüfung des Entwicklungspotenzials für Wohnbauland im Gemeindegebiet erfolgt, um die „Weichenstellungen“ für die mittelfristige Baulandentwicklung vornehmen zu können. Auf Grundlage dieser Überprüfung wurde im Siedlungsbereich Steinhagen/Amshausen die mit höchster Priorität eingestufte innerörtliche und ortskernnahe Reservefläche am Hilterweg inzwischen als Klimaschutzsiedlung entwickelt (Bebauungsplan Nr. 31 „Östlich Hilterweg“). Ebenso wurde der noch verfügbare Bereich südlich der Osterfeldstraße entwickelt (Bebauungsplan Nr. 32 „Südlich Osterfeldstraße, östlich Cottbuser Straße“). Beide Neubaugebiete sind zwischenzeitlich schneller als erwartet erschlossen und vermarktet worden. Der konkrete Wohnraumbedarf ist aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen und der politischen Entwicklungen zudem heute deutlich höher als im Zuge der 24. FNP-Änderung und der landesplanerischen Prognosen noch bis zum Jahr 2014 allgemein angenommen worden ist.

Somit wurden die in der Gesamtbewertung auf FNP-Ebene mit den Prioritäten 2 und 3 bewerteten Flächen beidseits der Amshausener Straße überplant. Da für das Gesamt-

¹ Gemeinde Steinhagen, Baulücken- und Nachverdichtungskataster, August 2015.

² Gemeinde Steinhagen, 24. FNP-Änderung (Überarbeitung), April 2014.

gebiet zwischen Haller Straße (damalige Bundesstraße B 68, heute nach Eröffnung der A 33 abgestuft als L 756) im Norden und der Bahntrasse „Haller Willem“ im Südwesten mit rund 11 ha Fläche (einschl. bestehender Straßen etc.) ein gemeinsames Plankonzept erforderlich war, wurde zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung für beide Plangebiete** mit ersten Erschließungsvarianten erarbeitet und als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etc. an der Planung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Februar/März 2017 vorgelegt.

Aufgrund der Rahmenbedingungen erfolgte eine Entwicklung mit zwei Bebauungsplänen südlich bzw. nördlich der Amshausener Straße:

- Die Gemeinde Steinhagen hatte die Neubauflächen südlich der Amshausener Straße bereits frühzeitig erworben, hierfür konnte daher kurzfristig der Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich der Amshausener Straße“ aufgestellt werden (Satzungsbeschluss Dezember 2017), das Plangebiet wird bereits erschlossen und bebaut.
- Für den nördlichen Teilbereich zwischen Amshausener Straße und Haller Straße (heute L 756) mussten zunächst noch weitere Grundstücksfragen geklärt werden, bevor der Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Amshausener Straße“ für die größere Fläche weiter erarbeitet werden konnte.

Im Zuge des Planverfahrens Nr. 13 und der weiteren Beratungen ist eine dritte Erschließungsvariante mit einer Straßenführung parallel zur Haller Straße und Anschluss in Höhe Falkenstraße beschlossen worden (s. Sitzungen des Bauausschusses am 14.06.2017 und des Rates am 12.07.2017, Beratungsvorlage VL-672-2014/2020 und Protokolle). Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ für die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Juni/Juli 2018 basierte auf dieser Variante und auf den Ergebnissen der Grundstücksverhandlungen.

Im Zuge der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB haben eine Reihe von Anliegern aus dem durch diese Erschließung neu betroffenen Bereich Falkenstraße/Kiebitzstraße erhebliche Kritik an dieser **Erschließungsvariante 3** vorgetragen. Somit wurde diese im weiteren Planverfahren erneut zur Diskussion gestellt, das Plankonzept wurde für die Beratungen über die erneute Offenlage im Juni 2019 und im Januar 2020 überarbeitet. Im Ergebnis wurde eine geänderte **Erschließungsvariante 4** als Grundlage für die erneute Entwurfsoffenlage im Juni/Juli 2020 beschlossen (s. Sitzungen des Bauausschusses am 13.06.2019 und am 23.01.2020 sowie des Rates am 10.07.2019 und am 19.02.2020, Beratungsvorlagen VL-1079-2014/2020 und VL-1221-2014/2020 sowie jeweilige Sitzungsprotokolle).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ liegt im Ortsteil Amshausen zwischen Amshausener Straße im Süden und Haller Straße (L 756) im Norden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 8,5 ha und wird wie folgt begrenzt, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte des Satzungsplans:

- im Norden durch die Halle Straße (ehem. B 68, heute L 756) bzw. durch den Siedlungsbereich Quellweg/Lohbrede,
- im Osten durch die Falkenstraße mit angrenzender Wohnbebauung sowie durch das Friedrich-von Bodelschwingh-Haus mit Kindertagesstätte,
- im Süden durch die Amshausener Straße sowie
- im Westen durch die Wohnbebauung im Bereich Finkenstraße/Taubenweg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die als Bauland neu überplanten **Flächen nördlich der Amshausener Straße** wurden bisher weitgehend als **Ackerfläche** intensiv genutzt, entlang der Amshausener Straße liegt ein kleinflächiger Grünlandbereich. Im Norden entlang der L 756 befindet sich ein im Mittel ca. 20 m tiefer, straßenbegleitender **Waldstreifen**. Im Osten wird eine regional-typische **Hofstelle** mit gliederndem Wäldchen und hofnaher Grünlandfläche einbezogen. Der Fasanenweg quert als unbefestigter (privater) Weg das Plangebiet. Das Gelände steigt von der Amshausener Straße im Süden bis zum Randbereich unterhalb der L 756 im Norden um rund 7–8 m relativ gleichmäßig an, die Trasse der L 756 selbst liegt nochmals etwas höher.

Die **Neubauf Flächen südlich der Amshausener Straße** wurden zuvor als **Ackerfläche** intensiv genutzt. Prägende oder gliedernde Strukturen sind im Baugebiet nicht vorhanden, randlich schließt im Südosten jedoch ein kleines Wäldchen an, im Nordwesten grenzt die über den Roggenkamp erschlossene Hofanlage mit größeren Gehölzbeständen an. Diese wurde nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, dafür werden Teilbereiche als Abstell- oder Lagerfläche genutzt. Ansonsten werden die verpachteten Flächen zwischen Neubaugebiet Nr. 14 und Bahntrasse bisher noch als Ackerfläche bewirtschaftet.

Die folgende Übersichtskarte verdeutlicht zusammenfassend die Rahmenbedingungen im weiteren Plangebiet, Flächennutzungen und Biotoptypen sind im beigefügten **Umweltbericht** weiter erläutert und bewertet (s. dort):



Abb.: FNP-Diskussion - Nutzungsübersicht beidseits Amshausener Straße mit umgebenden Nutzungen

Flächen S2, S3 gemäß FNP-Fortschreibung 2014, Grundlage: DGK, ohne Maßstab



Das **städtebauliche Umfeld** wird im Westen durch das gestalterisch relativ homogene Wohngebiet Amshausener Straße/Finkenstraße aus den 1950er Jahren mit Einzelhausbebauung und Mehrfamilienhäusern geprägt (typische Siedlungshäuser mit Vollgeschoss und steilen Satteldächern um 50° Neigung, Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen ohne Dachausbau und Satteldächern um 35°). Das Gesamtkonzept dieser Nachkriegssiedlung mit klassischen Bautypologien, Nebenanlagen etc. vermittelt noch heute die typischen Gestaltungsqualitäten dieser Zeit, auch wenn die kleine Platzanlage nicht als Quartiermitte gestaltet ist, sondern intensiv als Parkplatz genutzt wird. Im Bereich Taubenweg sind in den folgenden Jahrzehnten weitere Mehrfamilienhäuser, aber auch kleinere Gebäude errichtet worden.

Im Osten der Neubaufläche schließen an der Amshausener Straße das Friedrich-von-Bodelschwingh-Haus mit Kindertagesstätte sowie im Zuge der Nachverdichtung in den letzten Jahrzehnten entstandene Wohnbereiche mit teilweise sehr unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. Dachformen an (überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern, aber auch sog. „Stadt villen“ etc. und kleinere Mehrfamilienhäuser). Die Randlage westlich der Falkenstraße umfasst neben der aufgelockerten Bestandsbebauung eine Grünlandbrache und im Süden ein parkartiges Grundstück. Dieses Grundstück, auf dem direkt am Waldrand ein seit rund 30 Jahren nicht mehr genutztes altes Wohnhaus steht, liegt östlich des Wäldchens deutlich abgesetzt vom eigentlichen Neubaugebiet und war im Bebauungsplan-Entwurf noch als Baufläche WA4 einbezogen worden. Dieser Bereich wurde jedoch aufgrund noch offener Fragestellungen im Satzungsbeschluss herausgenommen und ist nicht Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans Nr. 13 geworden.

Die Grundschule im Bereich Upheider Weg/Auf dem Kampe liegt in rund ca. 800 m Entfernung.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

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

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich Teil des zusammenhängend festgelegten *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* zwischen L 756 und „Haller Willem“. Die vorliegende Planung zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Rahmen der 24. FNP-Änderung (Überarbeitung) nochmals überprüft und mit der Regionalplanung abgestimmt worden, somit ist die Bauleitplanung gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Darüber hinaus wird auf die Aufstellung des **Siedlungsflächen-Konzepts als kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035**³ Bezug genommen, in dem die Standortfrage und die Entwicklung nochmals bestätigt worden sind.

³ Gemeinde Steinhagen.), Siedlungsflächen-Konzept, Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Gemeinde Steinhagen und Planungsbüro Tischmann Schrooten, September 2018.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Das **Plangebiet nördlich der Amshausener Straße** ist in dem zentralen, für Wohnbebauung vorgesehenen Teil bis in Höhe Taubenweg ebenso wie die Bereiche im östlichen, südlichen und westlichen Umfeld im FNP der Gemeinde Steinhagen als *Wohnbaufläche* dargestellt. Im Zuge der 24. FNP-Änderung hat sich gezeigt, dass die vorliegende Fläche weiterhin ein grundsätzlich sinnvoller Baustein für die Baulandentwicklung der Gemeinde Steinhagen ist.

Die *Wohnbauflächen* im Nahbereich der L 756 wurden allerdings im Zuge der 24. Änderung 2011/2014 aus Gründen des Immissionsschutzes zurückgenommen, ein rund 70 m breiter Streifen wurde neu als *Grünfläche* dargestellt (Pufferfunktion, zzgl. Waldstreifen). Angesichts der nach Verkehrsfreigabe der A 33 bis zum Schnatweg in Halle (Westf.) und der dadurch (grob) halbierten Belastung auf der früheren B 68 überschreitet das aktuelle Baukonzept diesen Bereich etwas, so dass die Erschließung sinnvoll beidseitig genutzt werden kann (rund 5 Bauplätze für Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäuser). Diese Abgrenzung im Bebauungsplan wird als entwickelt gemäß § 8(2) BauGB bewertet.

Der im Norden erfasste straßenbegleitende Waldstreifen ist als *Fläche für die Forstwirtschaft* im FNP dargestellt. Die südöstlich außerhalb der überplanten Flächen liegenden Einrichtungen der evangelischen Kirche (Gemeindehaus, Kindertagesstätte) sind entsprechend als *Gemeinbedarfsfläche für die Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude/Einrichtungen* in den FNP aufgenommen worden.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Die geplanten Neubauflächen liegen bisher im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** zwischen bzw. im Anschluss an entwickelte Wohnsiedlungsbereiche – nur der Randbereich an der Falkenstraße könnte ggf. auch gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Für die **angrenzenden Bereiche** ist folgende planungsrechtliche Situation festzuhalten:

- **Bebauungsplan Nr. A 5** nördlich der L 756 im Bereich Kalkwerk/Haferbreite in der Fassung der 2. Änderung (1997): Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise (tlw. auf Einzelhäuser beschränkt) und mit einem Mindestabstand bei einer Neubebauung von 15 m zur Haller Straße sowie mit Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm.
- **Bebauungsplan Nr. A 8 „Falkenstraße/Tiergarten“** südlich der Haller Straße (1988): Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweigeschossiger Wohnbebauung (2. Geschoss tlw. im Dachraum) für Einzel- und Doppelhäuser.
- **Bebauungsplan Nr. A 10 im Bereich „Upheider Weg/Tiergarten“** bis zur Bahnlinie (1995): i. W. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit zweigeschossiger Wohnbebauung für Einzel- und Doppelhäuser.
- **Bebauungsplan - OT Amshausen - Nr. 14 „Südlich der Amshausener Straße“** bis zur Bahnlinie (2018): Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit i. W. zweigeschossiger Wohnbebauung für Einzel-/Doppelhäuser und für Mehrfamilienhäuser sowie einer Kindertagesstätte.
- **Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB:** Wohnsiedlung im Bereich Finkenstraße, Taubenweg, Schuhkamp zwischen Haller Straße und Amshausener Straße sowie Teilflächen an der Falkenstraße (außerhalb Bebauungsplan Nr. A 8).

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Der für das eigentliche Neubaugebiet vorgesehene Planbereich zwischen der Bebauung Finkenstraße im Westen sowie Hofstelle und Wäldchen im Osten umfasst derzeit i. W. ackerbaulich intensiv genutzte Flächen ohne Gehölzbestände oder andere wertvollere Strukturen. Die Ackerflächen sind Teil des Freiraums, der bis zur Haller Straße im Norden mit der begleitenden umfangreichen und alten Baumhecke reicht. Im Osten liegt in Randlage zum Neubaugebiet die regionaltypische, ehemalige Hofstelle mit angrenzendem Wäldchen und weiterem prägenden Gehölzbestand. Randlich schließt im Südosten ein kleines Wäldchen an. Der freie Landschaftsraum mit regionaltypischen Hofstellen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und prägenden Gehölzstrukturen beginnt südwestlich der Amshausener Straße in Höhe der Bahntrasse „Haller Willem“.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Halle-Steinhagen“**⁴, ohne dass Schutzgebiete erfasst werden. Der Landschaftsplan formuliert für die überplanten Flächen das Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“. Eine bauliche Entwicklung wird dadurch nicht behindert. Im Umfeld des Plangebiets gelten darüber hinaus folgende naturschutzfachliche Regelungen (s. Umweltbericht, u. a. Kapitel 1.2 mit weiteren Aussagen hierzu):

▪ **Nördlich der Halle Straße (ehemalige B 68, heute L 756):**

Rund 230 m nördlich der Haller Straße beginnt der Höhenzug des **Östlichen Teutoburger Waldes**. Dieser zusammenhängende Waldkomplex ist großflächig als **FFH-Gebiet** ausgewiesen. Der vom FFH-Gebiet erfasste, dem Plangebiet am nächsten liegende Jakobsberg ist zudem gemäß Landschaftsplan „Osning“ als Naturschutzgebiet **„NSG Jakobsberg“** festgesetzt und besitzt als Teil des **Biotopverbunds „Laubwälder des Teutoburger Waldes und entlang des Osning“** eine herausragende Bedeutung als Verbundfläche. Teilbereiche sind hier zusätzlich als **Biotop geschützt** (GB 3916-922).

Weiterhin sind die an die L 756 nördlich angrenzenden, unbebauten Flächen Teil des Landschaftsschutzgebiets **„LSG Osning“**. Der Bereich am Kleinen Berg in Amshausen erfasst zudem eine Ruderalflur mit Magergrünlandbrache, die im Biotopkataster NRW⁵ als **schutzwürdiges Biotop** (BK-3916-198) eingetragen ist.

Der gesamte Landschaftsraum nördlich der Bundesstraße ist auch Teil des **Natur- und Geoparks TERRA.vita**.

Angesichts der überwiegend größeren Entfernung mit zwischenliegender Bebauung und Trennwirkung durch die L 756 wird eine Beeinflussung der im nördlichen Umfeld vorhandenen geschützten und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile durch die vorliegend vorbereitete Wohnnutzung insgesamt nicht gesehen.

▪ **Südlich des „Haller Willem“:**

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

⁴ „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig.

⁵ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

▪ **Westlich Roggenkamp:**

Die Waldflächen westlich ca. 280 m entfernt vom Roggenkamp im Anschluss an dortige Siedlungsflächen und Sportanlagen gehören aufgrund ihrer Vernetzungs- und Refugialfunktion zur Biotopverbundfläche „Wälder der Patthorst und bei Gut Friedrichsruh“. Räumliche oder funktionale Verbindungen zum Plangebiet bestehen nicht.

3.5 Gewässer

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

Die Ortslage Steinhagen-Amshausen liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk In der Patthorst“. Zum **Schutz des Grundwassers** gelten hier die Regelungen der **Wasserschutzgebietsverordnung „Steinhagen-Patthorst“**. Das Plangebiet liegt vollständig in der **Zone III A dieses Trinkwasserschutzgebiets**, die Schutzgebietsverordnung vom 22.01.2020 (s. Abl. Reg. Dt. 2020 S. 41ff) ist zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich möglich, zwingend vorgeschrieben ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation bzw. eine genehmigte Abwasserbeseitigungsanlage.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁶ stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** überwiegend als Podsol/teils Gley-Podsol sowie teilweise als Plaggenesche 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 im Südosten im Randbereich der Amshausener Straße teilweise anstehenden Plaggenesche mit mittlerer Ertragsfähigkeit sind geprägt durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität. Das Grundwasser steht z. T. 8–13 dm oder 13–20 dm unter Flur.

Die Kriterien der landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁷ treffen auf die Plaggenesche zu. Diese Plaggenesche umfassen im Randbereich der Amshausener Straße rund 0,7 ha und gelten aufgrund ihrer **Funktion als Archiv der Kulturgeschichte (Stufe 3)** als landesweit **besonders schutzwürdig** (s. Umweltbericht, Kapitel 2.3.3). In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der umfangreichen Grünflächen, die zum Erhalt festgesetzt bzw. die neu als Grünflächen entwickelt werden, für das Schutzgut Boden umfassende Aufwertungsmaßnahmen erfolgen (s. Umweltbericht, Kapitel 2.3.3 mit weiteren Aussagen hierzu).

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.⁸

⁶ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2017.

⁸ Hinweis: Im Nordosten des Plangebiets liegen in rund 270 und 320 m Entfernung zwei nicht sanierte Altlasten. Der Kreis Gütersloh rät daher von einer Trink-/Brauchwassernutzung durch neue private Brunnen im Plangebiet ab.

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.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Im Zuge der 24. FNP-Änderung hat die Fachbehörde (LWL-Archäologie für Westfalen, Fachreferat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie) mitgeteilt, dass das Plangebiet in Amshausen in einem **mittelalterlich/frühneuzeitlichen Siedlungsbereich** liegt und dass ggf. **Bodenfunde** bei Erdarbeiten entdeckt werden können. In den Bebauungsplan-Verfahren wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

3.9 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird bislang überwiegend intensiv **landwirtschaftlich (Ackerbau)** genutzt. Die Eigentümer haben diese Flächen an die Gemeinde veräußert, so dass die Pächter diese künftig nicht mehr bewirtschaften können. Nach Kenntnis der Gemeinde führt dies nicht zu einer Existenzgefährdung des Betriebs.

Der an die Haller Straße angrenzende, rund 20 m breite **Laubholzstreifen** ist als Wald im Sinne des Forstgesetzes zu bewerten. Nach Verlegung der geplanten Zufahrt nach Osten wird dieser Bestand nicht mehr durchquert. Unterhalb der Hofstelle im Osten in Richtung Falkenstraße befindet sich ein rund 0,5 ha großer **Laub-/Mischwaldbestand**. Dieser Bestand wird voraussichtlich nicht von der Gemeinde übernommen, sondern soll beim Eigentümer verbleiben und ist im Planverfahren sachgerecht zu berücksichtigen, kombinierte Maßnahmen *Abstand*, *Herausnahme aus der Waldeigenschaft* und *Verkehrssicherungspflicht* sind erforderlich. Die Gehölzbestände liegen – wie in der Region mit vielen kleinen Waldbeständen häufig – im Siedlungsrandbereich, ein idealtypischer Abstand von 25–35 m nach dem früheren, heute aufgehobenen Waldabstandserlass ist hier v. a. im Bereich der Hofstelle und östlich angrenzend nicht möglich, ohne den Bestand bzw. die Randlage Falkenstraße als Bauland zu entwerten. Die Schutzanforderungen des Waldes sind aus technischer Sicht (Funkenflug etc.) bei Bauvorhaben

ohnehin heute regelmäßig einzuhalten, in Abwägung der Wertigkeit und Lage der betroffenen Bestände, des Flächenbedarfs bzw. -verlusts und des ansonsten gegebenen weiteren Baulandbedarfs im Außenbereich sind hier Kompromisslösungen erforderlich.

3.10 Freizeit und Erholung

Im Plangebiet liegt im Randbereich zum Siedlungsgebiet Finkenstraße/Drosselweg ein kleiner **Spielplatz**, der erhalten und im Zusammenhang mit den dort stockenden Bäumen geringfügig erweitert werden soll. Ansonsten bestehen keine durch die Allgemeinheit öffentlich oder halböffentlich zu nutzenden Einrichtungen für Freizeit und Erholung. Darüber hinaus kommt dem Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Erschließung bisher keine besondere Bedeutung als Naherholungsraum zu. Der landwirtschaftliche Weg Fasanenweg und die im Osten im Bereich des Wäldchens vorhandenen Wege bzw. Pfade werden dagegen zur Naherholung genutzt („Ortsrandweg“). Rund 150 m westlich des Roggenkamps liegt das Vereinsgelände des örtlichen Sportvereins mit Sportanlagen und -angeboten.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele und Vorgehensweise

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

Die Gemeinde Steinhagen versucht seit Jahren, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Reserverflächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln und Maßnahmen der Innenentwicklung durch Neu-/Umbauten und Nachverdichtungen zu fördern. Über die vielfältigen planerischen Maßnahmen hinaus zeigen die Arbeiten zum Baulücken- und Nachverdichtungskataster⁹ und die Erfahrung jedoch auch, dass die Kommune kaum weitere Einflussmöglichkeiten auf eine Bebauung von im Privateigentum befindlichen Baulücken hat. Die Gemeinde kann somit die aktuelle und die mittelfristig weiter zu erwartende hohe Nachfrage nicht mehr durch Mobilisierung von Baulücken und Restflächen decken, auch die Bauplätze in den zuletzt mit hoher Priorität entwickelten Baugebieten „Östlich Hilterweg“ (Bebauungsplan Nr. 31), „Südlich Osterfeldstraße, östlich Cottbuser Straße“ (Bebauungsplan Nr. 32) und „Südlich Amshausener Straße“ (Bebauungsplan Nr. 14) sind schneller als erwartet bebaut worden (s. Kapitel 1).

Im Zuge der o. g. 24. FNP-Änderung¹⁰ sind die bereits seit langer Zeit als Entwicklungsflächen geplanten Bereiche beidseits der Amshausener Straße im Grundsatz bestätigt

⁹ Gemeinde Steinhagen, Baulücken- und Nachverdichtungskataster, August 2015.

¹⁰ Gemeinde Steinhagen, 24. FNP-Änderung (Überarbeitung), April 2014.

und als mittelfristige Vorhaben vorgesehen worden (s. auch Kapitel 3.2). Das Plangebiet im Ortsteil Amshausen liegt günstig im Siedlungszusammenhang und wird bereits überwiegend von Wohngebieten aus unterschiedlichen Entstehungszeiten umschlossen. Grundschule, Kindergarten und Sportanlagen befinden sich im näheren Umfeld, ebenso der Landschafts- und Naherholungsraum Teutoburger Wald. Die Fläche bietet gute Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung und wird als sinnvoller Lückenschluss bzw. Arrondierung des Siedlungsbereichs bewertet.

Das Plangebiet kann über die Haller Straße (L 756) im Norden sowie über das anschließende System der lokalen Sammelstraßen Schuhkamp und Amshausener Straße und über die Straße Taubenweg erschlossen werden. In der Planung sind die angrenzende Bebauung und die Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Die Hofstelle am Fasanenweg sowie die umgebenden Freiflächen und Gehölzstrukturen sollen mit Blick auf die vorhandenen städtebaulichen und naturräumlichen Qualitäten erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden. Hierdurch kann auch ein teilweiser Biotopverbund über den Bereich Teutoburger Wald/Kalkwerk – Hofanlage/Wäldchen – Bahntrasse/südlicher Freiraum erhalten werden. Im Norden ist zudem der nach schallgutachterlicher Prüfung angemessene Abstand zur L 756 einzuhalten, um hier einen sachgerechten Immissionsschutz zu gewährleisten. Die im Osten anschließende Randlage westlich der Falkenstraße, die im Bereich einer Grünlandbrache und eines parkartigen Grundstücks für eine Nachverdichtung geeignet ist, wird teilweise in den Bebauungsplan Nr. 13 mit einbezogen. Das parkartige Grundstück im Süden (Flurstück 865) war im Bebauungsplan-Entwurf noch als Baufläche WA4 einbezogen worden, ist jedoch einschließlich des Bestandsgrundstücks Flurstück 864 aufgrund noch offener Fragestellungen im Satzungsbeschluss herausgenommen worden.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Gebiet und die Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln. Das Planvorhaben und die Bebauungsplan-Verfahren Nr. 13 und Nr. 14 erfolgen aufgrund der Rahmenbedingungen als Angebotsplanung.

Die Einleitung der Planverfahren für die Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ gemäß § 2(1) BauGB ist durch den Rat der Gemeinde Steinhagen am 06.05.2015 beschlossen worden (VL-179-2014/2020 1. Ergänzung). Nach Erarbeitung und Vorstellung eines ersten Rahmenplankonzepts im Dezember 2015 (Variante 1 – VL-334-2014/2020) wurde mit Straßen.NRW erörtert, ob und unter welchen Rahmenbedingungen ggf. eine zusätzliche Anbindung direkt an die Haller Straße (ehem. B 68, heute L 756) im Norden erfolgen könnte. Die auf dieser Grundlage erarbeitete Erschließungsvariante (Rahmenplan-Variante 2) wurde in den Sitzungen des Bauausschusses am 29.11.2016 bzw. und des Rates am 14.12.2016 erörtert (VL-303-2014/2020).

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

- **Variante 1** mit Anschluss über das vorhandene Straßennetz und
- **Variante 2** mit einem neuen Anschluss an die L 756 in Höhe Quellweg.

Im Zuge der weiteren Beratungen ist auf Grundlage von Anregungen aus der Öffentlichkeit eine **Erschließungsvariante 3** mit einer Straßenführung parallel zur Haller Straße und Anschluss in Höhe Falkenstraße diskutiert und beschlossen worden (s. Sitzungen des Bauausschusses am 14.06.2017 und des Rates am 12.07.2017, Beratungsvorlage VL-672-2014/2020 und Protokolle).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ für die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im Juni/Juli 2018 basierte auf dieser Erschließungsvariante und auf weiteren Ergebnissen der Grundstücksverhandlungen. Im Bereich der Hofstelle verbleiben größere Flächen einschließlich Wäldchen in Privatbesitz, die grundlegenden Planungsziele für das geplante Wohngebiet mit einer großzügigen Grünachse im Osten in Richtung Falkenstraße als Verbindung zwischen den Freiräumen im Norden und im Süden sowie als städtebauliche Gliederung können jedoch unabhängig davon erreicht werden. Durch den Anschluss an die Haller Straße im Norden (L 756) und durch die inzwischen vollständige Freigabe der A 33 wurde auch die Verkehrssituation an der Amshausener Straße entlastet (vgl. auch Satzungsberatung zum Bebauungsplan Nr. 14).

Im Zuge der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB haben sich eine Reihe von Anliegern aus dem neu betroffenen Bereich Falkenstraße/Kiebitzstraße geäußert und erhebliche Kritik an dieser Planvariante 3 vorgetragen. Somit wurde diese im weiteren Planverfahren erneut zur Diskussion gestellt, das Plankonzept wurde für die Beratungen über die erneute Offenlage im Juni 2019 und im Januar 2020 überprüft. Im Ergebnis wurde eine geänderte **Erschließungsvariante 4** als Kompromissvariante mit einer um rund 70 m nach Westen an die Grenze des Waldsaums verschobenen Anbindung an die L 756 Grundlage für die erneute Entwurfsoffenlage im Juni/Juli 2020 beschlossen.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit **unterschiedlichen Bautypologien**. Neben den in der Region weiterhin sehr stark nachgefragten Einzel- und Doppelhäusern (ein bis zwei Vollgeschosse) sind auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen (zweigeschossig, ggf. teilweise mit Staffelgeschoss) geplant. **Gestaltungsvorgaben, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und sonstige Nutzungsmaße** sollen abgestimmt auf die einzelnen Teilbereiche und auf die umgebenden Nachbarschaften bzw. auf den Freiraum entwickelt werden.

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

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan und Weiterentwicklung in der Variantendiskussion

Im Zuge des bisherigen Planverfahrens sind 6 Varianten (tlw. mit Untervarianten) erarbeitet und erörtert worden. Der vorliegende Entwurf basiert auf Variante 4, die Variantendiskussion und die Aspekte pro und contra für die einzelnen Überlegungen werden nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Die beiden im Jahr 2016 zunächst erarbeiteten Varianten der städtebaulichen Rahmenplanung haben sich durch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und durch die somit teilweise abweichenden Rahmenbedingungen für die Bebauung unterschieden. In **Variante 1** erfolgt die Erschließung über das vorhandene Straßennetz, in **Variante 2** über eine neue Anbindung an die L 756 in Höhe Quellweg. Die Rahmenplanung umfasst aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Zusammenhänge das vorliegende Plangebiet Nr. 13 und das bereits in Umsetzung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 14 südlich der Amshausener Straße (s. oben). Zur damaligen Variantendiskussion wird auf die Vorentwurfsunterlagen verwiesen (Februar 2017).



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

In der Variantendiskussion im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB hat die Frage der Haupteerschließung des Gesamtgebiets eine zentrale Rolle gespielt. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich ganz überwiegend auf diese Fragestellung. In der Diskussion sind zunächst i. W. zwei Auffassungen vertreten worden: Betroffene aus dem Wohnbereich Amshausener Straße/Schuhkamp/ Taubenweg plädierten überwiegend für Variante 2 mit einem neuen Anschluss an die L 756, Betroffene aus dem Siedlungsbereich Lohbrede/Quellweg nördlich der Haller Straße dagegen für Variante 1 mit Nutzung der vorhandenen Straßenanschlüsse.

Als **Variante 3** wurde als möglicher Kompromiss im Verfahren eine Straßenführung parallel zur Haller Straße nach Osten mit Anschluss an die B 68 im Bereich Falkenstraße vorgeschlagen. Der Bauausschuss hat in den Sitzungen am 06.04.2017 und am 14.06.2017 diese dritte Erschließungsvariante als Grundlage für die weitere Entwurfsplanung beschlossen, die nachfolgend mit der hieraus weiter entwickelten Kompromissvariante 4 dargestellt ist (schematische Darstellung):



Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan Variante 3 mit Anbindung L 756 im Nordosten, Stand Juni 2017 und Variante 4 als Prinzipskizze mit Verschiebung der Anbindung um ca. 70 m nach Westen

Grundlage: Katasterkarte, Abbildung ohne Maßstab

Im Zuge der **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB im Juni/Juli 2018** haben Anlieger aus dem Bereich Falkenstraße/Kiebitzstraße, die nunmehr teilweise durch diese Erschließung betroffen waren, erhebliche Kritik an Variante 3 vorgetragen. Kernpunkt ist die Frage der künftigen Anbindung der Planstraße an die Haller Straße, teilweise wurden Alternativen vorgeschlagen. In den Sitzungen des Bauausschusses am 13.06.2019 und am 23.01.2020 sowie des Rates am 10.07.2019 und am 19.02.2020 wurde daher über weitere Erschließungsvarianten beraten (s. Beratungsvorlagen VL-1079-2014/2020 und VL-1221-2014/2020 sowie Sitzungsprotokolle):

- **Variante 4:** Verschiebung des Knotenpunkts um ca. 70 m nach Westen möglichst bis unmittelbar an die Grenze des Waldstreifens entlang der L 756 (siehe Prinzipskizze).
- **Variante 5:** Anlage des Knotenpunkts im Bereich der bestehenden privaten Zufahrt Fasanenweg innerhalb des Waldstreifens entlang der L 756 (Zwischenlösung im Bereich zwischen Variante 2 und Variante 4) und Beibehaltung des Anschlusses Falkenstraße (Hinweis: hier ohne Prinzipskizze – s. Beratungsvorlage VL-1079-2014/2020).
- **Variante 6:** Anlage des Knotenpunkts in Höhe Kalkwerk (Zwischenlösung im Bereich zwischen Variante 4 und Variante 5 gemäß Anregung des Einwenders unter III.8) und Beibehaltung des Anschlusses Falkenstraße (Hinweis: hier ohne Prinzipskizze – s. Beratungsvorlage VL-1079-2014/2020).

Zusammenfassend wurden alle Varianten 1 bis 6 in den Beratungen auf Basis der o. g. ausführlichen Beratungsvorlagen intensiv erörtert. Die wesentlichen Aspekte Pro/Contra in der Diskussion der Varianten 1 bis 6 sind bzw. waren:

Variante 1: Anschluss über das vorhandene Straßennetz Amshausener Straße, Taubenweg, Schuhkamp, Falkenstraße

Pro:

- Verkehrliche Auswirkungen relativ sicher zu erfassen,
- verkehrliche Belastung der Knotenpunkte L 756/Schuhkamp bzw. L 756/Falkenstraße gemäß Verkehrszählung künftig nach Inbetriebnahme der A 33 reduziert,
- im Bestand zunächst kein unmittelbar erforderlicher, aufwändiger Knotenpunktausbau wie im Bereich Planstraße/L 756 in Höhe Quellweg oder in Richtung Falkenstraße (aber Schuhkamp: Grenze der Leistungsfähigkeit bei Mehrverkehr, kombinierte Ampelschaltung/ Fußgängerampel weiterhin sinnvoll).
- Schonung der durch andere Varianten betroffenen Anlieger im Bereich Quellweg/Lohb-rede und Falkenstraße (Gastronomie/Hotelbetrieb und Wohnnutzungen).
- Kein Eingriff in den östlichen Grünzug und in den Baumheckenzug entlang L 756.

Contra:

- Erhebliche verkehrliche Zusatzbelastung der Altanlieger im Bereich Taubenweg/Schuhkamp ohne neue Anbindung an die L 756 und hohe zusätzliche Belastung für Anlieger v. a. im Umfeld des Einmündungsbereichs (Lärm).
- Anbindung Schuhkamp mit Fußgängerampel bei dieser Zusatzbelastung weiterhin auch bei L 756 künftig verkehrstechnisch schwierig, ...
- ... späterer Knotenausbau nach den bekannten Forderungen von Straßen.NRW mit Abbiegespuren ggf. nicht ohne Eingriffe in Privatgrundstücke möglich = Umsetzbarkeit offen.
- Stärkere Nutzung der Verkehrsbeziehung Richtung Steinhagen/Ortszentrum über Amshausener Straße/An der Jüpke (aber Ausbau des Einmündungsbereichs An der Jüpke/Bahnhofstraße geplant).

Variante 2: Neuer Anschluss an die L 756 in Höhe Quellweg**Pro:**

- Neuer Knotenpunkt mit komfortabler Anbindung, auch für den nördlichen Bereich Quellweg/Lohbreite (ggf. auch Ampelknoten möglich) und ...
- ... deutlicher Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Knotenpunktausbau und tlw. Schließung untergeordneter Anschlüsse an die L 756 (Kalkwerk, Elsterstraße, Fasanenweg).
- Geringe Verkehrsbelastung der Altanlieger Amshausener Straße, Taubenweg, Schuhkamp und Falkenstraße durch das Neubaugebiet.
- Mögliche Entlastung der Verkehrsbeziehungen Anschluss Schuhkamp/L 756 und Richtung Steinhagen/Ortszentrum über Amshausener Straße/An der Jüpke.

Contra:

- Aufgrund des von Straßen.NRW geforderten hohen Ausbaustandards zusätzlicher Flächenbedarf und entsprechende Kosten im Bereich L 756/Quellweg.
- Flächenbedarf zu Lasten der angrenzenden Anlieger im Norden, ...
- ... erhebliche Betroffenheit des Gastronomie-/Hotelbetriebs (Hinweis: Straßen.NRW auf Fachebene zu keinerlei Kompromissen bereit) und Lärmbelastung durch Knoten v. a. an direkt angrenzenden Wohnhäusern.
- Betroffenheit weiterer Anlieger im Bereich Quellweg/Lohbreite durch Neuordnung der Erschließung.
- Erheblicher Eingriff in den wertvollen Baumheckenzug/Waldsaum an der L 756.
- Neuordnung des Verkehrsflusses über den Knoten Planstraße/L 756 voraussichtlich mit gewissen Mehrverkehren aus dem Siedlungsbestand über Amshausener Straße/Planstraße und Taubenweg (auch aufgrund zeitweise schwieriger Verkehrslage an der Einmündung Schuhkamp).

Variante 3: Neuer Anschluss an die L 756 im Osten in Höhe Falkenstraße**Pro:**

- Neuer Knotenpunkt mit komfortabler Anbindung und ...
- ... deutlicher Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Knotenpunktausbau und von Straßen.NRW auch hier geforderter Schließung untergeordneter Anschlüsse an die L 756 (Falkenstraße, Fasanenweg, Kalkwerk).
- Geringere Verkehrsbelastung der Altanlieger Amshausener Straße, Taubenweg, Schuhkamp durch das Neubaugebiet.
- Entlastung der Verkehrsbeziehung Richtung Steinhagen/Ortszentrum über Amshausener Straße/An der Jüpke.

Contra:

- Erheblicher zusätzlicher Flächenbedarf mit anbaufreier Verlängerung der Planstraße (ca. 170 m anbaufrei).
- Aufwändiger Knotenpunktausbau mit nur etwas abgesetzt angrenzenden Anliegern im Osten und Süden (Anlieger im Süden können durch Eingrünung tlw. abgeschirmt werden).
- begrenzte Entlastung des Anschlusses Schuhkamp/L 756 von Bestandsverkehren.
- Betroffenheit von Anliegern im Bereich Falkenstraße durch die Neuordnung.
- Eingriff in die Freiraumachse im Osten (Biotopverbund Teutoburger Wald/Freiraum südwestlich Bahntrasse, Artenschutz) und in den Grünzug im Gegensatz zu Varianten 1, 2 und 5.

Variante 4: Neuer Anschluss an die L 756 im Osten gegenüber Gehölzbestand Kalkwerk (Verschiebung des Anschlusses Variante 3 um ca. 70 m nach Westen bis zur Ostgrenze des Waldsaums)

Pro:

- Neuer Knotenpunkt mit komfortabler Anbindung und ...
- ... deutlicher Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Knotenpunktausbau und durch von Straßen.NRW voraussichtlich auch hier geforderter Schließung untergeordneter Anschlüsse an die L 756 (Fasanenweg und Kalkwerk, vorauss. auch Falkenstraße).
- Knotenpunktausbau in Höhe Abschluss Baumheckenzug und gegenüber Gehölzbestand Kalkwerk ohne direkte Anlieger, Anlieger im Südosten können angesichts des Abstands durch Eingrünung abgeschirmt werden.
- Geringere Verkehrsbelastung der Altanlieger Amshausener Straße, Taubenweg, Schuhkamp und Falkenstraße durch das Neubaugebiet.
- Entlastung der Verkehrsbeziehung Richtung Steinhagen/Ortszentrum über Amshausener Straße/An der Jüpke.

Contra:

- Aufwändiger Knotenpunktausbau und zusätzlicher Flächenbedarf mit anbaufreier Verlängerung der Planstraße, aber Planstraße rund 70 m kürzer als bei Variante 3, ...
- aufgrund der auch hier voraussichtlich von Straßen.NRW geforderten Abbindung Falkenstraße zusätzlicher Flächenbedarf und entsprechende Kosten im Bereich L 756/Falkenstraße.
- Betroffenheit von Anliegern im Bereich Falkenstraße durch die Neuordnung.
- Eingriff in die Freiraumachse im Osten (Biotopverbund Teutoburger Wald/Freiraum südwestlich Bahntrasse, Artenschutz) und in den Grünzug im Gegensatz zu Varianten 1, 2 und 5.

Variante 5: Neuer Anschluss an die L 756 in Höhe Fasanenweg (Zwischenlösung zwischen Quellweg und Kalkwerk, 2017 bereits verworfen)

Pro:

- Neuer Knotenpunkt mit komfortabler Anbindung und ...
- ... Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Knotenpunktausbau möglich (aber hier: Konflikt mit Quellweg, Einbindung voraussichtlich erforderlich, zumindest mit zusätzlicher Links-Abbiegespur etc.!), Schließung untergeordneter Anschlüsse an die L 756 erforderlich (Kalkwerk).
- Geringer zusätzlicher Flächenbedarf im Vergleich zu den Varianten 3 und 4 und ...
- ... entsprechend geringer Eingriff in den Grünzug.
- Geringere Verkehrsbelastung der Altanlieger Amshausener Straße, Taubenweg, Schuhkamp und Falkenstraße durch das Neubaugebiet.
- Entlastung der Verkehrsbeziehung Richtung Steinhagen/Ortszentrum über Amshausener Straße/An der Jüpke.

Contra:

- Knotenpunktausbau genau zwischen Quellweg und Kalkwerk (ca. 60 bzw. 40 m Entfernung im Norden), Konflikt mit Abbiegespur/Verzierung und geringer Distanz zur Einmündung Quellweg; nach bisherigem Stand deshalb fachlich nicht umsetzbar, Straßen.NRW hat immer eine Schließung von Anschlüssen als Bedingung für die Zustimmung zu einer neuen Zufahrt gemacht (= wurde deshalb 2017 verworfen).
- Direkte Anlieger im Norden mit massiver Betroffenheit (v. a. Häuser Haller Straße 84/86 genau gegenüber und nur knapp 3 m von Parzellengrenze L 756 entfernt, Lärm- und Lichtimmissionen hier unvermeidbar, Schutzwände wären dort unzumutbar).
- Erheblicher Eingriff in den Waldsaum, da heutiger Privatweg sehr schmal.
- Genehmigungsfähigkeit kritisch aufgrund der geforderten Abbindung Falkenstraße.

Variante 6: Neuer Anschluss an die L 756 gegenüber dem Weg Kalkwerk (Zwischenlösung zwischen den Varianten 4 und 5)**Pro:**

- Neuer Knotenpunkt mit komfortabler Anbindung und ...
- ... deutlicher Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Knotenpunktausbau möglich, Schließung untergeordneter Anschlüsse an die L 756 erforderlich (Kalkwerk; Fragestellung Falkenstraße offen).
- Etwas geringerer zusätzlicher Flächenbedarf im Vergleich zu Variante 4 und ...
- ... entsprechend etwas geringerer Eingriff in den Grünzug.
- Geringere Verkehrsbelastung der Altanlieger Amshausener Straße, Taubenweg, Schuhkamp und Falkenstraße durch das Neubaugebiet.
- Entlastung der Verkehrsbeziehung Richtung Steinhagen/Ortszentrum über Amshausener Straße/An der Jüpke.

Contra:

- Knotenpunktausbau zwischen Quellweg und Falkenstraße, Fragestellung Falkenstraße offen.
- Direkte Anlieger im Norden mit erheblicher Betroffenheit (Kalkwerk 1, Haller Straße 84/86), Schutzmaßnahmen nur auf einem Grundstück möglich, wäre erheblicher privater Eingriff.
- Fußgängerführung zum Kalkwerk grundsätzlich sehr sinnvoll - diese kann aber nicht wie vom Einwender unter III.8 skizziert „auf der rechten Seite“ über die Li-Abbiegerspur erfolgen, Folge: Verschiebung Fußgängerquerung nach Westen (dann tlw. Führung direkt an der L 756 ähnlich wie bei Variante 4) oder ...
- ... Verschiebung des Knotens zwecks Fußgängerquerung insgesamt deutlich nach Osten in Richtung Variante 4. Ergebnis aus verkehrstechnischer Sicht: nur etwa 35-40 m Differenz zwischen dieser Zwischenvariante und Variante 4 ...
- ... dafür aber erheblicher Eingriff in den Waldsaum, der auf rund 25 m Breite vollständig aufgerissen werden müsste.
- Genehmigungsfähigkeit kritisch aufgrund der geforderten Abbindung Falkenstraße.

Aus verkehrlicher Sicht besitzt eine Neuordnung der Erschließung v. a. im Interesse der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs den Vorrang. Dieses spricht zunächst gegen Variante 1 und insgesamt für einen neuen Anschluss nach den Varianten 2, 3, 4, 5 und 6. Tatsächlich ist aber Variante 2 nur umsetzbar unter Einbindung des Bereichs Quellweg mit einem beidseitigen neuen Anschluss. Dieses war 2017/2018 an den Auswirkungen auf die Anlieger und an den Grunderwerbsfragen gescheitert. Variante 5 betrifft ebenfalls durch den geringen Abstand von knapp 60 m den Quellweg, der in den Knoten so nicht eingebunden werden kann und ggf. eine separate Abbiegespur erhalten müsste. Variante ist mit dann rund 100 m Entfernung zum Quellweg nicht durchgreifend besser zu bewerten. Dieses spricht aus verkehrlicher Sicht v. a. für die Varianten 3 und 4 bei gleichzeitiger Abbindung der untergeordneten Anschlüsse Fasanenweg, Falkenstraße und Kalkwerk für den Kfz-Verkehr. Diese Abbindungen sind jeweils zentrale Vorgaben von Straßen.NRW, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Als Zwischenergebnis ergibt sich aber ansonsten, dass keine Variante eine Ideallösung ohne Belastung von Altanliegern durch Verkehr und/oder Verkehrslärm etc. oder ohne teilweise erhebliche Eingriffe in den Freiraum oder in den Gehölzbestand bietet.

Aus Sicht der Wohnbevölkerung im Umfeld ist festzustellen, dass in allen Varianten Altanlieger mehr oder weniger deutlich betroffen sind. Dieses gilt nach dem Diskussionsstand eindeutig für die Variante 1 mit einer Mehrzahl erheblich betroffener

Altanlieger sowie für die Varianten 2, 3, 5 und (etwas eingeschränkt) 6 mit zumindest einigen deutlich betroffenen Altanliegern. Bei Variante 4 ist dagegen festzuhalten, dass die Betroffenheit der Altanlieger im Vergleich aller Varianten eindeutig am geringsten ist. Hier liegt noch ein bestehendes Wohnhaus im südöstlichen Randbereich der Einmündung (Flurstück 731). Die Zusatzbelastung durch die Varianten 3 und 4 ist nach der vorliegenden schalltechnischen Prüfung schalltechnisch vertretbar (s. unten). Die Planstraßen können gegenüber dem Grundstück durch zusätzliche Anpflanzungsmaßnahmen und ggf. auch durch eine kleine Verwallung (als verbesserte Gliederung und optische Abschirmung) relativ wirksam abgegrünt werden.

In der **schalltechnischen Untersuchung der Varianten 1 bis 4** wurden die Auswirkungen untersucht.¹¹ Die Varianten 5 und 6 stellen Zwischenlösungen dar und kamen aus den o. g. Gründen nicht in Frage, diese sind daher auch nicht schalltechnisch weiter geprüft worden. Im Ergebnis sind die beiden verbliebenen Varianten 3 und 4 schalltechnisch qualitativ gleichwertig, beide lösen nur vergleichsweise geringe Pegelerhöhungen um i. W. 1–2 dB(A) im Umfeld aus und führen nicht zu einer wesentlichen Verkehrszunahme in Bestandsgebieten. Im nachgeordneten Straßennetz Falkenstraße, Taubenweg, Schuhkamp, Amshausener Straße zeigt sich, dass ein neuer Anschluss an die L 756 nach diesen Varianten 3 und 4 (und sicher ebenso nach den Varianten 2, 5 und 6) grundsätzlich schalltechnisch verträglich ist. Festzustellen ist aber, dass im Prognose-Null-Fall (= ohne Entwicklung des Planvorhabens) im Nahbereich an den Bauzeilen an der Haller Straße (L 756) auch nach Inbetriebnahme der A 33 weiterhin eine erhebliche Verlärmung vorliegt. Gemäß Gutachter besteht für Gebäude mit Belastungen von 70/60 dB(A) tags/nachts und mehr vom Grundsatz her ein Anspruch auf Lärmsanierung gegenüber dem Baulastträger der L 756, sofern dieser Anspruch nicht bereits aufgrund der zuvor noch deutlich höheren Belastung durch den Verkehr auf der früheren B 68 vor Inbetriebnahme der A 33 in der Vergangenheit abgegolten worden ist. Der Gutachter hat empfohlen, hier die Entwicklung im Rahmen eines Monitorings nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 13 zu prüfen, um bei Abweichungen die Untersuchung ggf. anzupassen und im Rahmen der Zuständigkeit als Kommune oder mit Blick auf den Straßenbaulastträger tätig zu werden.

Aus Sicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes wäre dagegen Variante 1 eindeutig zu bevorzugen. Der Eingriff in den Waldsaum ist in den Varianten 2, 5 und 6 erheblich, die diesbezüglichen Auswirkungen sind in den Varianten 3 und 4 gering. Dafür sind in diesen Varianten Beeinträchtigungen des geplanten Grünzugs durch den Trassenverlauf der Planstraße bzw. durch die entsprechende Anbindung der Querspange zur Falkenstraße parallel zur L 756 gegeben.

Die Vor- und Nachteile wurden intensiv erörtert. In der Summe wurden letztlich Vorteile für Variante 4 gesehen. Diese bietet eine gute und sichere neue verkehrliche Anbindung, belastet in vertretbarem Maße nur noch einzelne Altanlieger (der Randbereich kann zudem durch Pflanzmaßnahmen, ggf. auch in Kombination mit einer kleinen Verwallung als Gliederung und optische Abschirmung) und greift nicht in den Waldsaum an der L 756 ein. Im Vergleich hierzu werden der erhöhte Flächenbedarf und Aufwand für die Streckenführung unterhalb des Waldsaums bis zum neuen Knotenpunkt im Sinne einer Kompromisslösung für vertretbar gehalten. Eine zuvor vorzusehende optionale Beampelung des Knotens wurde von Straßen.NRW nicht mehr gefordert. Der Radweg ist heute beidseits der L 756 vorhanden, hieran kann gut angebunden werden. Die

¹¹ AKUS GmbH: Ergänzende Stellungnahmen vom 22.05.2020 mit Anlage vom 29.05.2019 zu Verkehrsgeschäus-Einwirkungen durch die Plangebiete Nr. 13 und Nr. 4 auf vorhandene Wohnhäuser, Bielefeld (BLP-19 1070 20 und BLP-19 1070 10).

Querungshilfe auf der Westseite des Knotens kann dann relativ gut zum Weg Kalkwerk geführt werden (ca. 40 m). Ggf. kommt auch die Führung des Fußwegs über die parallel rückwärtig des Radwegs nach der Gehölzzeile an der L 756 verlaufende, noch erkennbare frühere Zufahrt des Kalkwerks in Frage.

Die Verwaltung wurde in den Beratungen im Sommer 2019 beauftragt, diese Variante 4 nochmals mit Straßen.NRW zu erörtern und hierbei auch die von Anliegern gewünschte Beibehaltung der heutigen Anbindung der Falkenstraße abzuklären (= sog. Variante 4a in den Beratungen). Im Ergebnis hat Straßen.NRW in einer schriftlichen Stellungnahme vom 13.11.2019 mitgeteilt, dass Variante 4 weiterverfolgt werden kann und dass die Falkenstraße zwingend aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs von der L 756 abzubinden und an den neuen Knoten anzuschließen ist.

Auf dieser Grundlage wurde daher in den Sitzungen des Bauausschusses am 23.01.2020 sowie des Rates am 19.02.2020 beschlossen, das Planverfahren auf Grundlage der Variante 4 mit einer erneuten Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) BauGB fortzusetzen. Die Gemeinde Steinhagen ist sich bewusst, dass auch diese Variante 4 keine idealtypische Lösung darstellt, in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange wird hierin jedoch ein sachgerechter und vertretbarer Kompromiss gesehen (s. Beratungsvorlage VL-1221-2014/2020 und Sitzungsprotokoll).

Die **Erschließung** erfolgt somit vorrangig über die zentrale Planstraße A im Plangebiet mit einem neu auszubauenden Knotenpunkt mit der Haller Straße im Nordosten. Die Falkenstraße ist dort nach den bisherigen Vorgaben von Straßen.NRW anzubinden. Amshausener Straße, Taubenweg und Schuhkamp werden insofern entlastet, könnten aber in untergeordnetem Maße zusätzlichen Verkehr erhalten, der aus dem Bestand heraus den neuen verkehrssicheren und komfortableren Knotenpunkt nutzen will. Die Anbindung der Amshausener Straße im Südosten an die Straße An der Jüpke und weiter östlich an die Bahnhofstraße Richtung Ortsmitte Steinhagen kann ggf. ebenfalls teilweise entlastet werden.

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

Das Plankonzept nördlich und südlich der Amshausener Straße umfasst insgesamt **5 Baugruppen mit Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen** sowie rund **64 Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser sowie für Stadtvillen etc. und Gebäude mit bis zu 3 oder 4 Wohneinheiten**. Überschlägig geschätzt werden hier mit diesen Bauformen etwa 110 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 90 bis 110 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Stadthäusern erwartet. In der Summe wird nach heutigem Stand von rund 200 bis 220 neuen Wohneinheiten ausgegangen. Nicht hierin enthalten ist hier die Hofanlage im Osten, die ggf. durch zusätzlichen Wohnraum genutzt werden könnte.

Im südlichen **Bebauungsplan-Gebiet Nr. 14** wird darüber hinaus eine Erweiterungsoption Richtung Bahntrasse vorgehalten, die aufgrund des heute sehr hohen Wohnraumbedarfs mittel- bis langfristig in Abstimmung mit den Zielen der Regionalplanung noch

möglich bzw. erforderlich sein kann. Im Plangebiet Nr. 14 ist im Westen in Höhe Amshausener Straße/Schuhkamp zudem ein zusätzlicher Standort für einen **Kindergarten** bzw. für eine Kindertagesstätte aufgenommen worden (s. dort). Das Grundstück umfasst eine Größenordnung von ca. 0,24 ha.

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

Für Radfahrer und insbesondere für Fußgänger wird das vorhandene **Wegenetz** erhalten und ebenfalls erweitert. Der verkehrssichere Anschluss nach Norden Richtung Kalkwerk/Teutoburger Wald soll im Nordosten im Bereich der neuen Anbindung mit einer Querungshilfe über die L 756 vorgesehen werden.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 1 und 4 beschriebenen Zielvorstellungen sowie an der Rahmenplanung und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde Steinhagen. Es werden Bauflächen für Baugruppen mit Mehrfamilienhäusern sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Nachfrage entwickelt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

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

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

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Für die Teilbereiche mit i. W. geplanten Ein-/Zweifamilienhäusern wird eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB aufgenommen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude für die **Teilflächen WA3/WA3***, in denen die sog. 1 ½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser vorbereitet werden, dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. Hier sind als Folge des Baubooms in den 1990er Jahren negative Beispiele für Mehrfamilienhäuser in Ein-/Zweifamilienhausgebieten in der Kommune vorhanden.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Gemeinde stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

In **Teilfläche WA2** mit zulässigen größeren Gebäuden, z. B. als sog. „Stadtvilla“, werden 3 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhauseinheit zugelassen, da hier einerseits größere Gebäude möglich sind, andererseits aber auch die Verdichtung in dem o. g. Sinn begrenzt werden soll.

Als **Teilfläche WA4** wird ein Bereich an der Falkenstraße überplant. Hier sind auf relativ großen („Villen“-)Grundstücken ebenfalls wie im WA2 größere Gebäude möglich. Aufgrund der Erschließungssituation und der vorhandenen kleinteiligeren Bebauungsstruktur an der Falkenstraße wird die Zahl der Wohneinheiten hier begrenzt. Zugelassen werden hier 4 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhauseinheit.

In den verdichteten **Teilbereichen WA1** des Allgemeinen Wohngebiets wird auf die Vorgabe der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet. Räumlich konzentriert und gut erschlossen sollen Möglichkeiten für die Errichtung von Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern zur Deckung des entsprechenden Bedarfs angeboten werden können. Die ehemalige **Hofstelle im WA5** soll ebenfalls durch eine derartige Vorgabe nicht übermäßig eingeschränkt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

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

Das Plangebiet umfasst verschiedene Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen bzw. Wohnraumbedarfe und ist in die Teilbereiche WA1 bis WA5 gegliedert:

- **WA1:** Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen in verdichteten zweigeschossigen Wohnformen (ggf. auch mit Staffelgeschoss) mit Mehrfamilienhäusern und/oder Hausgruppen.

- **WA2:** Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, ggf. aber auch mit kleinen Hausgruppen und bis zu 2 „echten“ Vollgeschossen (Traufhöhe maximal 6,5 m) sowie großem Gestaltungsspielraum bei maximal 3 Wohneinheiten.
- **WA3, WA3*:** Primär familienbezogene regionaltypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in sog. „1 ½-geschossiger“ Bebauung (Obergeschoss im Dachraum) und maximal 2 Wohneinheiten (im WA3* auch Bungalowtypen mit größerer Bandbreite in der Dachgestaltung).
- **WA4:** Großzügige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken mit umfassendem Gestaltungsspielraum und bis zu 4 Wohneinheiten (sog. Stadthäuser, Villen- oder Bungalowtypen).
- **WA5:** Überplanung der ehemaligen Hofstelle, möglichst mit Erhalt der heutigen, landschaftsprägenden Gebäudekubatur, aber auch mit Spielraum für Folgenutzungen bzw. Zahl der Wohneinheiten, Erschließung etc.

In den Teilflächen des WA1 wird aufgrund des Bedarfs die Errichtung von **Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser** angeboten. Nutzungsmaße, überbaubare Flächen 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 Kommune 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 oder ggf. auch eine Änderung des Bebauungsplans geprüft werden könnte. Besondere Beachtung sollen hierbei neben einer angemessenen, möglichst qualitätvollen Gestaltung auch die Stellplatzanlagen finden, die möglichst gruppenweise auf den Grundstücken anzuordnen und z. B. mit Buchenhecken etc. zu gestalten sind. Eine schlichte Anordnung und „Aufreihung“ entlang der Planstraßen ist aus gestalterischen Gründen zu vermeiden, zumal hierdurch auch das Stellplatzangebot im Straßenraum gemindert werden würde.

Planungsziel ist darüber hinaus aufgrund der Rahmenbedingungen und der weiterhin hohen Nachfrage eine insbesondere familiengerechte Bebauung mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern**, überwiegend in sog. 1 ½-geschossiger Bebauung (WA3, WA3*). Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Gemeinde in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete und berücksichtigen hier insbesondere auch die prägende Nachbarschaft des Altbaugebiets aus den 1950er Jahren mit dem typischen steilen, einheitlichen Satteldach. Teilweise werden aber auch an markanter Stelle bzw. an rückwärtigen Sonderstandorten im Plangebiet aufgrund der vermehrten Nachfrage **voll zweigeschossige Gebäude oder Bungalowtypen** zugelassen (WA2, WA4).

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

Erschließung und Bebauung bzw. Ausrichtung der Grundstücke ergeben sich aus der Unterhanglage (Ausrichtung/Gefälle von der L 756 Norden nach Süd-Südwest in Richtung Ebene), aus der angestrebten Hauptverbindung von der L 756 im Nordosten mit der Verknüpfung Taubenweg im Westen und Amshausener Straße im Südwesten und aus dem entsprechend aufgebauten städtebaulichen Konzept. Die Wohn- und Freiraumbereiche der Gebäude können daher weitgehend mit hohem Wohnwert nach Süden bis Südwesten ausgerichtet werden.

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

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

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO** wird in den Teilflächen WA1, WA2, WA3/WA3* angesichts des angestrebten Spielraums für Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Flexibilität gewahrt werden – auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden dürften. In den Teilflächen WA4 und WA5 wird die GRZ auf 0,3 aufgrund der hier jeweils ggf. großen Grundstücke entsprechend abgestuft, um eine zu starke Verdichtung gegenüber dem Umfeld zu vermeiden.
- 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 WA1 und WA2 ein großes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und der Höhenvorgaben. Sinngemäß greift auch die GFZ in den Teilflächen WA4 und WA5 eine voll zweigeschossige Bebauung auf.

In den Teilflächen WA3/WA3* mit einer 1 ½-geschossigen Bebauung soll dagegen ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung vermieden werden. Daher wird die GFZ bei i. W. erwarteten zwei Vollgeschossen (ein zweites Vollgeschoss ist im Sinne der Landesbauordnung NRW ggf. auch bei 4,8 m Traufhöhe im Obergeschoss, d. h. im Dachraum, möglich) mit 0,7 reduziert festgelegt, so dass die Grundflächen bei möglichen zweigeschossigen Gebäuden etwas geringer ausfallen müssen.
- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Gesamthöhen** in allen Teilflächen erfolgen. In den Teilflächen WA1, WA2 und WA4 werden gemäß Gesamtkonzept Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** mit entsprechenden **Trauf- und Gesamthöhen** vorgesehen.

Im WA1 werden beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen auch mit einer dritten Nutzungsebene ausdrücklich angestrebt und ermöglicht und mit bis zu 7,5 m Wandhöhe (ggf. einschließlich Oberkante Brüstung bei Staffelgeschossen) sowie bis zu 11,0 m Firsthöhe zugelassen.¹²

Aus stadtgestalterischen Gründen werden die genannten Vorgaben hier im WA1 um die Festsetzung einer Mindesthöhe ergänzt. Mindestwand- oder -traufhöhen sichern in Kombination mit der Vorgabe der Geschossigkeit das Einfügen der Gebäude in die Baugruppe und gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung innerhalb dieser.

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den Bestand in den umgebenden Wohngebieten werden für die Teilbereiche WA3 und WA3*, in denen die sog. **1½-geschossigen Gebäude** zulässig sind, Vorgaben getroffen, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die Traufhöhe wird entsprechend auf maximal 4,8 m begrenzt, die Firsthöhe auf 9,5 m. Die Höhen bieten den Bauinteressierten ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

Im WA5 werden die Höhen auf den Bestand abgestellt.

- In den Teilflächen WA3/WA3* können auf der Südost- bis Südwestseite eines Gebäudes als **Ausnahmeregelung eine Überschreitung der Traufhöhe** von 4,8 m bis zu einer Traufhöhe von 6,5 m Höhe durch Anbauten und Bauteile zugelassen werden. Damit soll für die Südwest-/Südostfassade dieser Bauzeilen ein größerer Spielraum v. a. für solarenergetische Optimierungen, z. B. durch vorgestellte Glasfassaden über zwei Geschosse und idealtypische Belichtung beider Gebäudeebenen ermöglicht werden. Dieser zusätzliche gestalterische Spielraum für moderne Architekturelemente betrifft nur diese Fassadenseiten und wird aufgrund der Ausrichtung der Bauzeilen und der baulichen Unterordnung auch im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange für vertretbar gehalten.
- In der Unterhanglage mit rund 7–8 m Höhendifferenz zwischen Nordrand der Baufläche und Amshausener Straße als Südwestgrenze kann als (einfache) Bezugshöhe im Gegensatz zu der in ebenem Gelände häufig gewählten Regelfestsetzung nicht die Planstraße gewählt werden, da je nach Grundstückslage ober- oder unterhalb einer Planstraßen bzw. Gefällesituation dann unterschiedliche Bauhöhen möglich wären.

Für den Bebauungsplan Nr. 13 wird daher in Abstimmung mit der Erschließungsplanung als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich straßenseitigen Baugrenze eines Baugrundstücks gewählt.

¹² Für die Wandhöhe ist **bei Flachdachgebäuden und bei Gebäuden mit einem allseits zurückgesetzten obersten Geschoss** die Außenfläche der Außenwand maßgeblich, gemessen einschließlich Attika oder ggf. Brüstungsmauerwerk (vgl. Prinzipskizze im Bebauungsplan unter D.2.1).

Als **Sonderfall** wird nach der Novellierung der BauO NRW ein Gebäude mit zurückgesetztem obersten Geschoss gesehen. Bei einem zusätzlichen obersten Geschoss, das gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückgesetzt ist (= sog. „Staffelgeschoss“ gemäß BauO NRW a. F.) gilt ebenso die o. g. Außenfläche der Gebäudeaußenwand einschl. Oberkante Brüstungsmauerwerk als maßgebliche Außenwandhöhe. Bei dieser ausdrücklich im Gesamtkonzept gewünschten Bauform ist hier (weiterhin) nicht die „Traufe“ oder „Wandhöhe“ des Dachaufbaus anzurechnen, sofern dieser entsprechend von der Außenwand abgerückt ist. Damit vollzieht die Planänderung zur erneuten Offenlage im Sommer 2020 nach, was in dem bisherigen Gesamtkonzept und gemäß der bis zum 31.12.2018 geltenden Bauordnung NRW zu Grunde gelegt worden war.

Parallel zum weiteren Planverfahren wird die **Erschließungsplanung** mit Bauhöhen der Planstraßen etc. erstellt, die den Planunterlagen beigelegt wird.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße ist somit die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW), gemessen im Mittelpunkt der der plangemäßen Erschließungsstraße des jeweiligen Baugrundstücks zugewandten Baugrenze. In der Prinzipskizze in der Plankarte Bebauungsplan ist für die angedachte Grundstücksteilung der jeweilige Bezugspunkt dargestellt. Durch die Verknüpfung mit dem Höhenmodell in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) können die Geländehöhen damit genau nachvollzogen werden, auch bei möglichen Abweichungen der späteren Grundstücksteilungen.

Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken wird somit auch für die Bezugshöhenermittlung die Haupteerschließungsseite festgelegt, eine alternative Erschließung/Grundstückszufahrt bleibt jedoch ggf. – vorbehaltlich sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan – von der nicht für die Höhenbemessung gewählten Straßenseite zulässig.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** wird eine Sockelhöhe von 0,2–0,5 m empfohlen, so dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Keller-geschosse eindringen können.

Auf Grundlage des Plankonzepts wäre alternativ für jedes geplante Baugrundstück eine exakte Höhenangabe in Meter über NHN möglich. Da die Bauhöhen in dem nicht gleichmäßig fallenden Gelände dann aber für jedes Grundstück fallbezogen bereits im Vorgriff auf den späteren Grundstücksverkehr festgelegt werden müssten und da dann nur noch ein ganz geringer Spielraum für Grundstücksteilungen und Baukörperanordnungen auf einem Grundstück möglich wäre, wurde diese Vorgehensweise verworfen.

- In den Teilflächen WA1 und WA2 werden gemäß Gesamtkonzept Gebäude und Hausgruppen in **offener Bauweise** zugelassen. Zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei Vorhabenplanungen wird hier die offene Bauweise nicht weiter eingegrenzt.

In den kleinteiliger überplanten Teilflächen WA3, WA3* und WA4 wird dagegen die offene Bauweise aus den o. g. Gründen auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um hier nachbarschaftliche Verlässlichkeit zu bieten und um eine zu starke Verdichtung mit höherem Verkehrsaufkommen etc. zu vermeiden.

Die Hofstelle WA5 wird hier ebenfalls bestandsorientiert überplant, hier soll die **Hofstruktur mit zwei Einzelgebäuden** erhalten bleiben.

- **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.
- Durch die festgesetzte **freizuhaltende Straßenrandzone** entlang der Amshausener Straße sowie im Norden im Bereich Planstraße A und Verlängerung Taubenweg, in der Nebenanlagen, Garagen etc. gemäß § 23(5) BauNVO unzulässig sind, werden eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum erreicht und hier so weitere gestalterische und städtebauliche Ziele gesichert. Ergänzend sichern darüber hinaus bzw. auf den übrigen Flächen **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Rücknahme der

Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz.

- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in Teilbereichen durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen schon indirekt vorgegeben.
- Der Bebauungsplan setzt für die neuen Gebäude im WA3 und teilweise im WA2 in den hangparallelen Bauzeilen – orientiert an der Planstraße A als Hauptsammelstraße und an den östlich abzweigenden Planstraßen sowie an der Randlage zum Grünzug – die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zu den Straßenzügen sowie eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. Diese Regelungen bewirken auch eine bessere Freihaltung der jeweiligen nachbarschaftlichen Gartensituationen bzw. eine bessere Verlässlichkeit der nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bauwilligen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich 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 der 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.

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach mit – je nach Gebäudegröße und Geschosszahl – Dachneigungen um 30°/35° bis 50° für die typischen Mehrfamilien- und Siedlungshäuser aus den 1950er Jahren. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Ein-/Zweifamilienhäuser im WA3 steilere Satteldächer in einer Bandbreite von 38° bis 45° vorgegeben. Hiermit soll insbesondere auch die heute vorhandene einheitliche Bebauung an der Amshausener Straße aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Im WA3* in rückwärtiger, städtebaulich nicht mehr so prägender Lage werden dagegen aufgrund der zunehmenden Nachfrage hiernach auch Walmdächer und Bungalowtypen etc. ermöglicht.

In den Teilflächen WA1, WA2 und WA4 mit geplanter „echter“ Zweigeschossigkeit werden eine größere Bandbreite für Satteldächer oder alternativ weitere Dachformen wie Flachdach oder flaches Pultdach (Mehrfamilienhäuser im WA1) zugelassen. Bei Pultdächern soll jedoch hierdurch keine optisch dreigeschossige ungegliederte Fasadenseite entstehen, daher wird hier die maximale Gesamthöhe auf 8,5 m aus gestalterischen Gründen reduziert.

Auf den Grundstücken im WA4 in rückwärtiger Lage werden aufgrund der villenartigen Grundstücke keine Vorgaben zur Dachgestaltung aufgenommen.

- Die zulässigen Dachneigungen für die steileren Dächer erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**. Bei flach geneigten Dachgestaltungen im WA1 ist ggf. ein Staffelgeschoss als „Dachraum“ bzw. als 3. Ebene möglich, im WA2 kann das Obergeschoss entweder als komplettes Vollgeschoss genutzt werden oder ist bei Bungalow-Typen gar nicht gewünscht.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind für steiler geneigte Dächer Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Auch die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der weiteren Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.

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

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

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

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den

Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südöstlichen bis südwestlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nordwest-/Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

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

b) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem nach Süden/Südwesten fallenden Gelände stark herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, erhebliche Höhensprünge zwischen Nachbargrundstücken zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Vor dem gleichen Hintergrund werden auch **Anschüttungen und Abgrabungen auf privaten Baugrundstücken** auf die Wege, Zufahrten, Terrassen- und Hauseingangsgestaltung beschränkt.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der weitgehenden Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen.¹³

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

e) **Einfriedungen, Stellplätze/Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem

¹³ Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230.

Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halb-öffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung des Plangebiets** erfolgt durch die sehr leistungsfähige direkte neue (Haupt-)Anbindung an die Haller Straße (L 756) im Nordosten und nachgeordnet durch den Anschluss an die Amshausener Straße im Süden, die als örtliche Hauptsammelstraße für die Wohnquartiere unterhalb der Haller Straße dient. Die Planstraße A führt als Sammelstraße den Verkehr aus dem Quartier zu dem neuen Anschluss an die Haller Straße.

Kritisch wurden von Teilen der Öffentlichkeit in den ersten Verfahrensschritten gemäß § 3(1) BauGB und im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 die Auswirkungen der Planung auf die Amshausener Straße gesehen. Hier ist aber festzuhalten, dass bereits nach der Inbetriebnahme der A 33 bis zum Schnittpunkt am 04.04.2018 der Verkehr auf der heutigen L 756 massiv zurückgegangen war, dieses ist weiter auch nach durchgehender Inbetriebnahme der A 33 im Dezember 2019 zu beobachten. Im Zuge der im Jahr 2016 für die Rahmenplanung erfolgten Untersuchungen zu den Anschlussmöglichkeiten an die damalige B 68 wurde für diese der Prognose-Nullfall gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Bau der A 33 zugrunde gelegt. Auf der Haller Straße wurde danach eine deutlich reduzierte, gegenüber der Situation zuvor etwa halbierte Belastung von künftig rund 10.000 Kfz/24 h erwartet.

Die Gemeinde Steinhagen stellt daher zunächst fest, dass

- der früher v. a. zu den Hauptverkehrszeiten zu beobachtende externe Schleichverkehr auf der Amshausener Straße zur Umgehung der B 68 deutlich abgenommen hat, ebenso die damals häufig gefahrenen viel zu hohen Geschwindigkeiten,
- die Attraktivität der Haller Straße (L 756) als „innerörtlich“ besser nutzbare Anbindung an die Bahnhofstraße und an die Ortsmitte Steinhagen für Anwohner aus Amshausen deutlich zugenommen hat und somit auch der Bereich An der Jüpke teilweise entlastet werden kann.

Zur Konzeptentwicklung und zur Variantendiskussion für die Erschließung wird auf die Rahmenplanung und auf Kapitel 4 dieser Begründung verwiesen. Bezug genommen wird ergänzend ebenso auf die Beratungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ mit den Aussagen zur Bewertung der Amshausener Straße (s. insbesondere die umfassende Beratungsvorlage zum Satzungsbeschluss, VL-776-2014/2020).

Durch die geplante Neubebauung wird sich der teilweise „außerörtliche“ Charakter der Amshausener Straße ändern, die neue Randbebauung mit Zufahrten und Planstraßen bzw. Knotenpunkte (Abschnittsbildung) werden ebenfalls geschwindigkeitsdämpfende Wirkungen entfalten. Die Straßenparzelle der Amshausener Straße wird zudem um 2 m nach Süden erweitert, um mehr Gestaltungsspielraum und Platz für einen Gehweg zu erhalten (s. Bebauungsplan Nr. 14).

Durch den nunmehr weiter entwickelten Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ wird die neu geplante zusätzliche, attraktive Anbindung an die Haller Straße im Norden den überwiegenden Verkehr aus dem Bereich aufnehmen. Möglich ist auch, dass Altanlieger aus den angrenzenden bestehenden Quartieren, z. B. über die Straße Taubenweg, in gewissem Maße den neuen komfortablen und v. a. verkehrssicheren Anschluss nutzen werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die im Zuge der Neuplanungen beidseits der Amshausener Straße gemäß den Bebauungsplänen Nr. 13 und Nr. 14 zu erwartenden rund 200 bis 220 neuen Wohneinheiten kann über das geplante Straßensystem grundsätzlich gut bewältigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Verkehrsanteil aus dem Plangebiet Nr. 13 im Norden über die Haller Straße abfließen wird.

Für den Anschluss an die L 756 und für die schalltechnische Bewertung in der Variantendiskussion erfolgte eine Ermittlung der Verkehrsmengen, Basis hierfür sind der Prognose-Nullfall 2030 gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Bau der A 33 und das in dem beigefügten Exkurs überschlägig errechnete Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet.¹⁴

Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Steinhagen zusammenfassend wie folgt schrittweise vorgegangen:

- Entwicklung des Plangebiets Nr. 14 als Bauabschnitt 1 aufgrund der Verfügbarkeit und unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfs und des Bedarfs für ein Kindergartengrundstück.
- Zeitgleich schrittweise verbessernde Maßnahmen im Bereich Amshausener Straße durch Berliner Kissen etc. sowie durch Ausbaumaßnahmen und Anbindungen im Plangebiet Nr. 14 mit verkehrsberuhigenden Auswirkungen.
- Fortsetzung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 13 mit Anschluss der Planstraße A an die Haller Straße im Norden nach Klärung der Grundstücksfragen und „Aufwertung“ der L 756 für den örtlichen Verkehr durch die Inbetriebnahme der A 33.
- Fortlaufende Überprüfung der Verkehrsentwicklung auf der Amshausener Straße und ggf. im Umfeld durch Messungen (Monitoring) und möglichst auch durch Polizeikontrollen.
- Regelmäßige Auswertung des Monitorings und Überprüfung ggf. flankierender weiterer baulicher oder verkehrsregelnder Maßnahmen im Bereich Amshausener Straße/Schuhkamp/Upheider Weg/An der Jüpke.
- Ebenfalls Überprüfung der Verkehrsentwicklung im Bereich Planstraße/Anschluss an die L 756 im Rahmen des Monitorings, um bei Abweichungen von den Prognosen die schalltechnische Untersuchung ggf. anzupassen und im Rahmen der Zuständigkeit als Kommune oder mit Blick auf den Straßenbaulastträger tätig zu werden.

¹⁴ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Ermittlung der Verkehrsmengen zur lärmtechnischen Abschätzung, Gütersloh, Mai 2019.

EXKURS – überschlägige Ermittlung: Neubaugebiet Nr. 13 und Verkehrsaufkommen

Die Neuplanung erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Überschlägig wird daher eine vereinfachte **Abschätzung der zu erwartenden Verkehre** vorgenommen. Hierbei wird auf die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)¹⁵ zurückgegriffen. Folgende Überlegungen und Eingangsparameter werden zugrunde gelegt:

- Im Plangebiet Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ werden gemäß Plankonzept nach heutigem Stand überschlägig rund 130-155 Wohneinheiten erwartet.¹⁶ Hinweis: Im Plangebiet Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ werden 54-68 neue Wohneinheiten erwartet (s. B-Plan Nr. 14 und Begründung, Kapitel 5.4).
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in der Region gerundet bei 2,5 Personen pro Haushalt, wobei eine höhere Zahl von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit zunehmend kleineren Wohnungen und weniger Personen/Einpersonenhaushalten korreliert.
- Die Mobilität der künftigen Bewohner wird durch Wegehäufigkeit, Verkehrsmittelwahl und Besetzung der Pkw bestimmt. In den Hinweisen der FGSV wird für Neubaugebiete je nach Lage im ländlichen Raum oder in größeren Städten eine Bandbreite der spezifischen Wegehäufigkeit je Person von 3,5 bis 4,0 Wegen/Werktag angegeben, der MIV-Anteil für Einwohnerverkehre kann je nach Lage und Erschließungssituation für Fußgänger/Radfahrer/ÖPNV und Versorgungs-/Infrastruktureinrichtungen zwischen 30 und 70 % betragen. Angesichts der Lage im ländlichen Raum wird für die Verkehrserzeugung im Plangebiet nach o. g. FGSV-Orientierungswerten von den jeweils höheren Werten und eher geringerem ÖPNV-Anteil ausgegangen. Als Pkw-Besetzungsgrad wird nach FGSV 1,2 angesetzt.
- Ergänzend werden Wirtschaftsverkehre (Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, Lieferverkehr, Postdienste etc.) nach FGSV mit 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner sowie Besucherverkehre mit einem Anteil von bis zu 5 % der Bewohnerwege berücksichtigt.

Übersicht: Verkehrsabschätzung für das Baugebiet im ländlichen Raum (Grundlage FGSV 2006 - s. oben)

Eingangsparameter	Größenordnung (Werte gerundet!)	Anzahl Kfz-Fahrten/Tag
130-155 neue WE + Einwohner bei 2,5 Personen/Haushalt	ca. 388	ca. 905
Anzahl Wege/Gebiet pro Einwohner je Tag, gerundet	4	
1.552 Wege/davon Wege mit MIV bei 70 % Pkw-Anteil	ca. 1.085	
./. Besetzungsgrad Pkw (Personen/Pkw)	1,2	
+ Wirtschaftsverkehr / 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner	ca. 39	ca. 39
Besucher / 5 % der Bewohnerwege	ca. 78	ca. 78
Plangebiet Nr. 13, überschlägige Summe Kfz-Fahrten/Tag		ca. 1.022

Im Ergebnis werden überschlägig pro Tag im Plangebiet Nr. 13 etwa **1.022 Kfz-Fahrten (je 511 Kfz im Ziel- und Quellverkehr)** durch das neue Wohngebiet verursacht. Entscheidend für die verkehrstechnische Abwicklung ist weiterhin die **Belastung zu den Stoßzeiten**. Nach FGSV zeigt eine typische Tagesganglinie des Pkw-Quell- und Zielverkehrs eines Wohngebiets einen Anteil von maximal 15 % des Quellverkehrsaufkommens in der morgendlichen Spitzenstunde sowie einen Anteil von maximal 14 % des Zielverkehrsaufkommens in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Für die vorliegende Planung ergibt sich danach ein Aufkommen in der Spitzenstunde morgens/nachmittags von jeweils rund 80 Kfz/h.

Im **Gesamtgebiet beidseits der Amshausener Straße (B-Pläne Nr. 13 und Nr. 14, s. dort)** werden bei insgesamt 200 bis 220 neuen Wohneinheiten rund 1.420 Fahrten/Tag erwartet. **Unter Einbeziehung des Kindergartens** werden **zusammen rund 1.650 Fahrten/Tag** erwartet.

¹⁵ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006.

¹⁶ Die Herausnahme des kleinflächigen WA4 im Südosten gemäß Satzungsbeschluss (11/2020) wird nicht nachträglich angerechnet (Berechnung „auf der sicheren Seite“, spätere Entwicklung möglich).

Der **Anschluss der Planstraße A an die Amshausener Straße** (Minikreisell) überlagert kleinflächig den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14, da gemäß straßenbau-technischer Detailplanung hier eine (geringfügig) andere Ausrundung der Straße fest-zusetzen ist.

Die im Plangebiet Nr. 13 im Osten vorgesehene **Planstraße B** als kleiner Ringschluss und die kurzen **Stichwege** sichern die weitere Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke. Die Hofstelle (WA5), die teilweise auch über einen Privatweg von Osten erschlossen wird, kann künftig ebenfalls über Planstraße B und von dort aus (weiterhin) über die Mitnutzung des Wirtschaftswegs bis zu einer Durchfahrtsperre (Sperrpfosten) angefahren werden.

Der östliche Randbereich mit der **Nachverdichtung WA4 im Bereich Falkenstraße** kann durch die Falkenstraße erschlossen werden. Der Stichweg Falkenstraße (bisher hier nur einseitige Bebauung) ist mit Blick auf Straßenbreite und Verkehrsaufkommen geprüft worden. Dieser Anschluss wird von der Gemeinde weiterhin als städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll und als fachlich vertretbar beurteilt. Die Leistungsfähigkeit wurde nochmals durch eine gutachterliche Untersuchung geprüft (RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Verkehrsentwicklung Falkenstraße, April 2019), die den Planunterlagen beigelegt wird. Anregungen aus der Öffentlichkeit bzgl. der heute kritischen Rückwärtsfahrten von Müllfahrzeugen wurden zum Anlass genommen, eine für Müllfahrzeuge ausreichende **Wendemöglichkeit im Süden** einzuplanen, so dass sich diese Fragestellung unter Sicherheits- und Komfortaspekten künftig klären lässt.

Für den **Fuß- und Radverkehr** bestehen typische Wegebeziehungen bzw. Ziele im Plangebiet

- in West-Ost-Richtung zwischen den Wohngebieten und der Ortslage im Osten (Kindergarten, Schule, ÖPNV/Bahnhof, Ortslage und weitere Infrastruktur) sowie
- in Süd-Nord-Richtung zwischen den Wohngebieten und dem Freiraum (Querung der Haller Straße Richtung Teutoburger Wald).

Die Fuß-/Radwegeverbindungen im Plangebiet berücksichtigen diese Ziele. Neben der im Ausbauzustand zu verbessernden Amshausener Straße wird im mittleren Plangebiet eine klar erkennbare Wegeachse von dem Spielplatz im Westen über die (etwas breiter vorgesehene) Planstraße B durch den Grünzug bis zur Falkenstraße im Osten vorgesehen. Über den Grünzug bestehen sowohl eine Wegeverbindung nach Norden zur verkehrssicher geplanten Querung der Haller Straße als auch nach Südwesten über den heutigen Feldweg zur Amshausener Straße. Ergänzend verläuft ein gut nutzbarer Fußweg entlang der Sammelstraße im Plangebiet (Planstraße A), der im Norden von der Straßentrasse zwecks größerer Attraktivität etwas abgesetzt werden soll. Im Ergebnis besitzt das Plangebiet somit eine hohe Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr

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

5.5 Immissionsschutz

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

a) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen selbst werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Die ehemalige Hofstelle am Fasanenweg (Wirtschaftsweg) wird überplant, ggf. störende Nutzungen sind hier nicht bekannt. Konflikte aufgrund typischer Emissionen **landwirtschaftlicher Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) werden im Plangebiet Nr. 13 nicht erwartet. Nach Erschließung des Baugebiets grenzen landwirtschaftliche Nutzungen nicht mehr direkt an das Plangebiet.

b) Gewerbeimmissionen

Gewerbliche Nutzungen mit einem ggf. problematischen Konfliktpotenzial für die Neuplanung grenzen bisher im näheren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 13 nicht an.

c) Verkehrliche Immissionen

Auf die Planflächen wirken **Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehr sowie durch Schienenverkehr** ein. Im Norden grenzt die Haller Straße (ehem. B 68, heute L 756) an das Bebauungsplangebiet Nr. 13, im Südwesten verläuft die Bahnstrecke „Haller Willem“ rund 150–200 m südlich der Amshausener Straße. Um die Auswirkungen dieser wichtigen Verkehrsstrassen auf die geplante Wohnbebauung sicher beurteilen zu können, wurde bereits im Jahr 2015 eine erste schalltechnische Untersuchung eingeholt.¹⁷ Unter Zugrundelegung der damaligen Belastungszahlen, Fahrzeugeigenschaften, Geschwindigkeiten etc. hatte der Gutachter die jeweils auf die Plangebiete einwirkenden Verkehrsräusche für die am stärksten belastete Geschossebene (1. OG) ermittelt.

Nach Inbetriebnahme der A 33 bis zum Schnatweg in Halle (Westf.) wurde das damalige Gutachten überarbeitet, für die L 756 wurde der Prognose-Nullfall gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Bau der A 33 zugrunde gelegt.¹⁸ Auf der L 756 wurde danach eine deutlich reduzierte und gegenüber der früheren Bewertung etwa halbierte Belastung von künftig rund 10.000 Kfz/24 h erwartet, insbesondere aber auch ein reduzierter Lkw-Anteil.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der geplanten Anbindung der Planstraße A im Nordosten an die L 756 wurde auch das Baufeld im Norden um eine Bauzeile erweitert. Angesichts des heute erheblichen Bedarfs an Wohnraum muss die kurzfristig im Gemeindegebiet mögliche Baufläche unbedingt sinnvoll genutzt werden, zudem kann hier die Erschließung mit der Verlängerung Taubenweg/Planstraße A flächensparend angebaut werden (Nutzung der Erschließung).

¹⁷ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ der Gemeinde Steinhagen, Bielefeld, 03.11.2015 (BLP-15 1102 01).

¹⁸ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ der Gemeinde Steinhagen: Fortschreibung, Bielefeld, 11.04.2018 (BLP-18 1066 01).

Die Ergebnisse des fortgeschriebenen Gutachtens zeigen, dass durch die **Geräusche des Kfz-Verkehrs** auf der nördlich verlaufenden Haller Straße während der **Tagzeit** auf ca. 75 % der für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen weniger als 55 dB(A) erreicht werden. In der **Nachtzeit** werden auf der Hälfte der Fläche im südlichen Bereich ≤ 45 dB(A) erreicht. An der nordöstlich geplanten Wohnbebauung werden bis zu 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts erreicht (s. dort, Kapitel 4).

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse** zu berücksichtigen sind. Für Quartiere, die in Nachbarschaft zu bestehenden Verkehrswegen entwickelt werden, bestehen jedoch grundsätzlich keine normativen Grenzwerte. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung darf im Zuge der Bauleitplanung im Allgemeinen auf die sogenannten Orientierungswerte aus der DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen werden, ebenso können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zur Abschätzung herangezogen werden. Die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte gelten als idealtypisch, d. h., sofern die baugebietsbezogenen DIN-Werte eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für die jeweiligen Baugebiete liegen regelmäßig keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BauGB vor. Die Orientierungswerte der DIN 18005¹⁹ bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV²⁰ werden im Zuge der vorliegenden Planung der städtebaulichen Beurteilung des Lärms zugrunde gelegt.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die **gesundheitsgefährdende Schwelle** bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Schwelle wird in der Bestandssituation im direkten Randbereich der L 756 erreicht, ggf. auch überschritten. Aus diesem Grund sieht das Plankonzept dort keine Bebauung, sondern einen entsprechenden Abstand von rund 70–80 m zum Fahrbahnrand der heutigen L 756 vor. Eine Schallschutzwand wäre dort aufgrund des Gehölzbestands problematisch.

Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird im Ergebnis die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung tags/nachts deutlich unterschritten. Für die geplante Wohnbebauung belegen die gutachterlichen Ergebnisse zunächst, dass **tags** die idealtypischen Werte der DIN 18005 für WA-Gebiete mit Ausnahme der zur L 756 nächstgelegenen Baureihen eingehalten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, werden aber ebenso wie die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete auf allen Flächen eingehalten. Die Geräuschpegel sind somit grundsätzlich verträglich – dies gilt sowohl für die geplante Wohnbebauung selbst als auch für die tags ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche. Diese dürften aufgrund des Plankonzepts (s. Baugrenzen etc.) und im Sinne der Ausrichtung und Besonnung überwiegend nach Süden, abgewandt von der Straße und durch die Baukörper teilweise abgeschirmt ausgerichtet werden.

Die **Geräuschbelastungen nachts** liegen überwiegend auf dem Wohngebietsniveau der 16. BImSchV und der DIN 18005. Für die der B 68 am nächsten liegenden ein bis zwei Baureihen bewegen sich die Werte im Rahmen des Mischgebietsniveaus der

¹⁹ Orientierungswerte DIN 18005 tags/nachts: WA-Gebiete 55/45 dB(A), MI-Gebiete 60/50 dB(A).

²⁰ Grenzwerte der 16. BImSchV tags/nachts: Wohngebiete 59/49 dB(A), Mischgebiete 64/54 dB(A).

16. BImSchV. Grundsätzlich können somit im Plangebiet auch nachts gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen im Neubaugebiet insgesamt entsprochen werden kann. Die für die erstmalige Realisierung von Wohnbebauung in diesem Bereich sprechenden städtebaulichen Gründe sind in den Kapiteln 1 und 4 dargelegt worden. Die beidseits der L 756 liegenden Wohngebiete im Umfeld des Plangebiets liegen deutlich näher an dieser Hauptquelle des Verkehrslärms, ohne dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen, Wänden o. Ä. vorhanden sind. Der Gutachter hat zudem darauf hingewiesen, dass aufgrund der heutigen Wärmeschutzstandards und ortsüblichen Bauweisen im vorliegenden Fall bei Einhaltung gängiger Baustandards bereits handelsübliche Materialien ausreichen, um innerhalb der geplanten Wohnhäuser die idealtypischen Innenpegel von $\leq 40/30$ dB(A) tags/nachts zu erzielen. Die Gemeinde folgt den gutachterlichen Einschätzungen insgesamt, ein Erfordernis für Regelungen zum Lärmschutz wird im Ergebnis nicht gesehen.

Das **zusätzliche Verkehrsaufkommen** durch die im Zuge der Neuplanungen beidseits der Amshausener Straße gemäß den Bebauungsplänen Nr. 13 und Nr. 14 zu erwartenden rund 200 bis 220 neuen Wohneinheiten kann über das geplante Straßensystem grundsätzlich gut bewältigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Verkehrsanteil aus dem Plangebiet Nr. 13 im Norden über die Haller Straße durch den Planbereich selbst abfließen wird. Für den Anschluss an die L 756 und für die **schalltechnische Bewertung in der Variantendiskussion** wurde eine Ermittlung der Verkehrsmengen durch Addition des Prognose-Nullfalls 2030 und der Verkehrsmengen aus dem Plangebiet eingeholt (s. Kapitel 5.4).²¹

In einer **schalltechnischen Stellungnahme** wurden die Berechnungen aus den Jahren 2015 bzw. 2018 nochmals überprüft und um die Berechnung der Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet mit Anbindung an die L 756 ergänzt.²² Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei den im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2030 etwas erhöhten Verkehrsdaten und unter Beachtung der Abstufung zur Landesstraße die Emissionspegel nur geringfügig verändern (im Bereich zwischen Schuhkamp und Knoten Planstraße + 0,5 dB(A) tags und – 1,0 dB(A) nachts). Diese Pegeldifferenzen ergeben sich gemäß Gutachter auch bei den Immissionspegeln im Einwirkungsbereich der Haller Straße und führen zu keiner qualitativen Veränderung der Verkehrslärm-Situation im Plangebiet bzw. in der Bewertung der Auswirkungen. Somit behalten die qualitativen Aussagen des Gutachtens BLP-18 1066 01 vom 11.04.2018, denen sich die Gemeinde Steinhagen weiterhin inhaltlich anschließt, ihre Gültigkeit.

Ebenso wurden die Varianten 1 bis 4 schalltechnisch untersucht, um auch unter diesem Aspekt Abwägungsgrundlagen zu erhalten bewerten zu können. In der **schalltechnischen Untersuchung der Varianten 1 bis 4** wurden die Auswirkungen weiter untersucht.²³ Im Ergebnis sind die beiden im Jahr 2019 verbliebenen Varianten 3 und 4 schalltechnisch qualitativ gleichwertig, beide lösen nur vergleichsweise geringe Pegelerhöhungen um i. W. 1-2 dB(A) im Umfeld aus und führen nicht zu einer wesentlichen

²¹ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Ermittlung der Verkehrsmengen zur lärmtechnischen Abschätzung, Gütersloh, Mai 2019.

²² AKUS GmbH: Ergänzende Stellungnahmen vom 22.05.2020, Bielefeld (BLP-19 1070 25).

²³ AKUS GmbH: Ergänzende Stellungnahmen vom 22.05.2020 (BLP-19 1070 20) mit Anlage vom 29.05.2019 zu Verkehrsgeräusch-Einwirkungen durch die Plangebiete Nr. 13 und Nr. 14 auf vorhandene Wohnhäuser, Bielefeld (BLP-19 1070 10).

Verkehrszunahme in Bestandsgebieten. Im nachgeordneten Straßennetz Falkenstraße, Taubenweg, Schuhkamp, Amshausener Straße zeigt sich, dass ein neuer Anschluss an die L 756 nach diesen Varianten 3 und 4 (und sicher ebenso nach den Varianten 2, 5 und 6) grundsätzlich schalltechnisch verträglich ist.

Festzustellen ist aber, dass bereits im Prognose-Null-Fall (= ohne Entwicklung des Planvorhabens) im Nahbereich an den ersten Bauzeilen an der Haller Straße (L 756) auch nach Inbetriebnahme der A 33 weiterhin eine erhebliche Verlärmung vorliegt. Gemäß Gutachter besteht für Gebäude mit Belastungen von 70/60 dB(A) tags/nachts und mehr vom Grundsatz her ein Anspruch auf Lärmsanierung gegenüber dem Baulastträger der L 756, sofern dieser Anspruch nicht bereits aufgrund der zuvor noch deutlich höheren Belastung durch den Verkehr auf der früheren B 68 vor Inbetriebnahme der A 33 in der Vergangenheit abgegolten worden ist. Der Gutachter hat empfohlen, hier die Entwicklung im Rahmen eines Monitorings nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 13 zu prüfen, um bei Abweichungen die Untersuchung ggf. anzupassen und im Rahmen der Zuständigkeit als Kommune oder mit Blick auf den Straßenbaulastträger tätig zu werden.

Im Ergebnis schließt sich die Gemeinde Steinhagen den schallgutachterlichen Ergebnissen und Aussagen an und stellt fest,

- dass die geplante Anbindung gemäß Variante 4 die Durchquerung bestehender Wohngebiete deutlich mindert und insofern die Siedlungsbereiche im Westen (Schuhkamp/Taubenweg) und im Südosten (Amshausener Straße) nur sehr begrenzt belastet und
- dass dafür die nordwestliche Wohnbebauung Falkenstraße und die Randbebauung an der Haller Straße schalltechnisch erstmalig, aber jeweils in noch vertretbarem Maße betroffen sind.

Die Gemeinde Steinhagen ist sich bewusst, dass auch diese Variante 4 keine idealtypische Lösung darstellt, in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange wird hierin jedoch ein sachgerechter und vertretbarer Kompromiss gesehen (s. Kapitel 4.2 mit den Verweisen auf die umfassenden Beratungen).

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Planbereich kann grundsätzlich an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen werden. Voraussetzungen für die erforderlichen technischen Planungen parallel zur Bauleitplanung waren die Entscheidung über die Planvariante in den Beratungen im Sommer 2019 und im Januar 2020 sowie der Grunderwerb im Frühjahr 2018, so dass die weiteren technischen Erschließungsplanungen nunmehr fortgesetzt werden können.

Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit **unterirdischen Leitungen/Medien** erfolgt. Eine oberirdische Verlegung, z. B. von Telekommunikationsleitungen, ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und an den Siedlungsraum. Daher enthält der Bebauungsplan unter Punkt D.5 i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass **Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen** sind. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu sichern ist bei der Umsetzung eine angemessene

Koordinierung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Diese sind daher frühzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

Im bisherigen gemeinsamen Planverfahren für die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 wurden verschiedene Energieversorgungskonzepte mit zentralen und dezentralen Lösungen geprüft. Im Ergebnis wird ein **dezentrales Versorgungskonzept (= Eigenerzeugungslösung für die Gebäude)** angestrebt. Hierzu wird auf den Prüfungsbericht der Gemeindewerke Steinhagen und auf die Beratungen im Bauausschuss am 06.04.2017 verwiesen (Vorstellung des Energiekonzepts für die Neubaugebiete in Amshausen ..., s. Vorlage VL-634-2014/2020 und Beschlussprotokoll).

Die **Müllabfuhr** kann über die Nutzung der Planstraßen und der Amshausener Straße erfolgen. Bei den kurzen Stichwegen beidseits der Planstraße A ist davon auszugehen, dass größere Müllfahrzeuge langfristig nicht in den jeweiligen Stichweg fahren werden. Hier sind Mülltonnen bis zur angrenzenden Haupteinschließung zu schieben, entsprechende Flächenreserven im Gehwegbereich bzw. Sammelplätze sind dort in der Ausbauplanung vorzusehen. Am Südende der Falkenstraße wird für Müllfahrzeuge eine Erweiterung der kleinen Platzfläche vorgesehen, so dass hier künftig ein Wenden mit kurzem Rangieren möglich wird (bisher sehr kritische Rückwärtsfahrten).

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die Planstraße A und hieran angebundene Straßen sowie über die Amshausener Straße gesichert werden, bei kurzen Stichen unter 50 m Länge bis zu den Gebäuden kann aus Brandschutzsicht auf größere Wendeanlagen verzichtet werden. Die Mehrfamilienhausgruppen im WA1 erfordern je nach Projektplanung ggf. weitergehende Abstimmungen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen²⁴.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt vollständig in der **Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Steinhagen-Patthorst“** (s. Kapitel 3.5). Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.01.2020 sind zu beachten.

Die Erschließungsplanung wurde parallel zum weiteren Bauleitplan-Verfahren in Verbindung mit der Umsetzung des Bebauungsplan-Gebiets Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ eingeleitet. Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt gemeinsam über den neuen **Mischwasserkanal** im Südosten, welcher in Teilen auch als Staukanal fungiert. Diese Vorgehensweise wurde mit der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 54.8, abgestimmt. Die Fachbehörde hat per Mail vom 07.05.2019 mitgeteilt, dass die Entwässerung des Plangebiets Nr. 13 nochmals besprochen worden ist und dass die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers zusammen mit dem Baugebiet Nr. 14 als gesichert angesehen wird.

Die Mischwasserkanalisation ist ausreichend groß dimensioniert, dass das auf den Grundstücken anfallende, nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser vollständig abgeführt werden kann. Dennoch werden Grundstückseigentümer ausdrücklich ermutigt das Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Sinne des § 44

²⁴ [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf).

Landeswassergesetz NRW zurückzuhalten und zu versickern, sofern die Boden- und Grundwasserverhältnisse dieses zulassen.

Eine im Vorfeld erstellte baugrundtechnische Stellungnahme mit Aussagen für den Kanal- und Straßenbau und zur allgemeinen Versickerungsfähigkeit hat jedoch ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens v. a. im Plangebiet Nr. 13 nördlich der Amshausener Straße nicht durchgängig gegeben ist (tlw. stark verlehmt Sande). Eine Versickerung kann daher durch den Bebauungsplan nicht insgesamt vorgegeben werden. Es wird daher empfohlen, die Versickerungsfähigkeit im Rahmen eines Baugrundgutachtens grundstücksbezogen individuell mit überprüfen zu lassen. Dieses sollte auch Anforderungen an Gründungsmaßnahmen und an ggf. konkrete Abdichtungsmaßnahmen prüfen, um eine gesunde Wohnungshygiene einzuhalten.

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

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** wird eine Sockelhöhe von 0,2–0,5 m empfohlen, so dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke/öffentliche Flächen abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept abgestimmt und genehmigt worden ist.

Der Einbau einer **Brauchwasseranlage** im Haushalt kann als Regenwassersammelanlage/Zisterne erfolgen, ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen. Der Kreis Gütersloh rät allerdings dringend von einer Trink-/Brauchwassernutzung durch neue Brunnen ab, da im Nordosten des Plangebiets in rund 270 und 320 m Entfernung zwei nicht sanierte Altlasten liegen.

5.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung, Belange des Waldes

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Die als Bauland vorgesehenen Flächen nördlich der Amshausener Straße wurden bisher weitgehend als **Ackerfläche** intensiv genutzt, entlang der Amshausener Straße liegt ein kleinflächiger Grünlandbereich. Im Norden entlang der L 756 befindet sich ein im Mittel ca. 20 m tiefer, straßenbegleitender **Waldstreifen**. Im Osten wird eine regionaltypische **Hofstelle** mit gliederndem Wäldchen und hofnaher Grünlandfläche einbezogen. Der Fasanenweg quert als unbefestigter (privater) Fahrweg das Plangebiet. Östlich bis zur Falkenstraße schließen in der Randlage ein zuwachsendes, parkartiges Grundstück, einzelne großzügige Baugrundstücke und Grünlandflächen an. Das Gelände steigt von der Amshausener Straße im Süden bis zum Randbereich unterhalb der L 756 im Norden um rund 7–8 m relativ gleichmäßig an, die Trasse der L 756 selbst liegt nochmals um etwa 2 m höher.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Angesichts der Entfernungen und/oder zwischenliegender Bebauung und Verkehrsstrassen wird eine Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen geschützten und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile durch die vorliegend vorbereitete Wohnnutzung insgesamt nicht gesehen (s. Kapitel 3.4). Zur Bestandsaufnahme aus Sicht von Natur und Landschaft sowie zur Bewertung wird insgesamt auf den Umweltbericht Bezug genommen, insbesondere auf die Kapitel 2.3.2 bis 2.3.6 mit weiteren Aussagen hierzu).

Die **städtebauliche Planung mit Grünflächenkonzept** greift die vorhandenen **Gehölzgruppen und Wäldchen** an der L 756, im Bereich der Hofstelle und am Spielplatz Drosselweg auf und sichert diese durch die dort jeweils zurückgenommene Planung der neuen Wohnbauflächen. Die aus Sicht des Natur- und Artenschutzes sowie aus Sicht des Städtebaus wertvollen Gehölzbestände werden gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sowie als Wald zum Erhalt festgesetzt und in das Grünflächenkonzept mit der Randlage zur L 756 im Norden und im Umfeld der Hofanlage im Osten eingebunden. Darüber hinaus ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen zu beachten.

Die **Randbereiche um die Hofstelle mit Wäldchen** im Osten und zur L 756 im Norden sollen als wirksamer und attraktiver **Grünzug mit Wegeverbindungen, Spiel- und Freiflächen** entwickelt werden, wobei auch die Zielsetzung Biotopverbund eine besondere Bedeutung besitzt. Für die Naherholung bzw. für Fußgänger und Radfahrer kann das Wegenetz in diesem Grünzug attraktiv gestaltet und mit einer verkehrssicheren Querung der L 756 im Nordosten und weiterer Verbindung zum Teutoburger Wald verbunden werden. Der vorhandene **Spielplatz im Bereich Drosselweg/Finkenstraße** wird als „Bindeglied“ zu dem dortigen Wohnquartier vorgesehen.

Aufgrund der in der Region zunehmend zu beobachtenden „Vorgartengestaltung“ mit weitgehend versiegelten und geschotterten Flächen wird aus städtebaulichen, ökologischen und kleinklimatischen Gründen eine **Regelung für die Vorgartengestaltung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** aufgenommen. Der Vorschlag bezieht sich auf Einzel-, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke und berücksichtigt den eventuellen Flächenbedarf für Stellplätze, der bei Reihenhäusern besonders ins Gewicht fallen kann. Das Pflanzgebot gilt damit nicht für notwendigerweise befestigte und versiegelte Flächen, wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind bei den o. g. %-Werten innerhalb der Vorgärten je Grundstück entsprechend bis zu maximal 50 % und bei Reihennittelhausgrundstücken bis zu maximal 75 % zulässig. Bei Mehrfamilienhäuser-Projekten sind derartige, notwendigerweise „starre“ Vorgaben problematisch, da je nach Vorhaben z. B. Stellplatzanlagen in den Randzonen erforderlich sind oder mehrere Gebäude auf einem Grundstück errichtet werden. Daher wird hierfür keine Regelung vorgeschlagen. Bei den gemeindeeigenen Grundstücken können ggf. im Grundstücksverkehr ergänzende Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern - genau wie mit den Bauwilligen für Ein-/Zweifamilienhäusern - getroffen werden.

Angemerkt sei, dass grundsätzlich ergänzend zu Festsetzungen in Bebauungsplänen und zu Vertragsinhalten einer fachkundigen Beratung durch die Gemeinde hohes Gewicht beigemessen wird.

b) Belange des Waldes

Im Zuge des Planverfahrens ist frühzeitig eine intensive Abstimmung mit dem Regionalforstamt OWL erfolgt. Die beiden **Waldbestände** i. S. d. Forstgesetzes im Plangebiet werden erhalten und gemäß der Abstimmung mit der Forstbehörde i. W. auch als Wald gemäß § 18b BauGB festgesetzt:

- Der an die L 756 angrenzende, rund 20 m breite **Laubholzstreifen** wird bei einer Zufahrt zur L 756 im Nordosten nicht mehr durchquert. Im Nordosten kann der Bestand zudem um rund 50 m parallel entlang der Haller Straße erweitert werden (= ca. 900 m² Neuanlage).
- Der unterhalb der Hofstelle befindliche rund 0,5 ha große **Laub-/Mischwaldbestand** wird voraussichtlich nicht von der Gemeinde übernommen, sondern soll beim Alteilgentümer der großflächigen Neubauflächen (Acker, Grünland) verbleiben. Hier sind kombinierte Maßnahmen *Abstand*, *Herausnahme aus der Waldeigenschaft* und *Verkehrssicherungspflicht* erforderlich. Die Gehölzbestände liegen – wie in der Region mit vielen kleinen Waldbeständen häufig – im Siedlungsrandbereich, ein idealtypischer Abstand von 25–35 m nach dem früheren, heute aufgehobenen Waldabstandserlass ist hier v. a. im Bereich der Hofstelle und östlich angrenzend nicht möglich ohne den Bestand bzw. die Randlage Falkenstraße als Bauland zu entwerten. Hier werden als Kompromisslösung folgende Maßnahmen aufgenommen:
 - Abstand der Baugrenzen im Westen im WA3 von 16–19 m und Anlage einer 10 m breiten, gestuften Waldrandzone, zumal der Bereich aktuell nach dem Windbruch durch die letzten Stürme zu durchforsten ist (= eigenständige Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB).
 - Im Nordosten in Richtung Bestand Falkenstraße 18 und in Richtung der Teilfläche WA4 nördlich des Wirtschaftswegs Aufgabe der Waldeigenschaft und Erhalt des standortheimischen Bestands ebenfalls mit Anlage einer gestuften Waldrandzone (= ca. 800 m² private Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB).

Beide Flächen werden aus der Waldeigenschaft herausgenommen (künftig kein Wald i. S. d. Gesetzes) und gemäß § 9 BauGB neu und eigenständig festgesetzt. Hierfür erfolgt ein Waldausgleich durch die mit der Forstbehörde abgestimmte Waldneuanlage im Nordosten des Plangebiets entlang der L 756, die von der Gemeinde vorgenommen wird.

Die o. g. Maßnahmen werden in der Prüfung der berührten öffentlichen und privaten Belange als sinnvolle und vertretbare Kompromisslösung bewertet, um einerseits den Schutzanforderungen des Waldes (die aus technischer Sicht bzgl. Funkenflug etc. heute bei Bauvorhaben regelmäßig gut einzuhalten sind) und andererseits auch den privaten Belangen und dem Ziel der Wohnraumschaffung bzw. dem ansonsten gegebenen weiteren Baulandbedarf im Außenbereich angemessen und vertretbar Rechnung zu tragen.

Im Südosten grenzt das parkartige Flurstück 865 mit einem leerstehenden Altbau an, das im Satzungsplan nicht mehr als WA4 überplant worden ist (s. Kapitel 9 und Beratungsvorlage). Das seit rund 30 Jahren nicht mehr bewohnte, derzeit verfallende alte Wohnhaus Fasanenweg 5 liegt direkt am Waldrand und war damals über einen Waldweg erschlossen. Diese nicht asphaltierte Anbindung ist jedoch schon teilweise zugewachsen und so nicht mehr geeignet für eine Anbindung von Pkw oder gar von Bau- und Lieferfahrzeugen. Das Gebäude liegt zudem im unmittelbaren Randbereich des Waldbestands. Eine Rücknahme der Waldeigenschaft zur Sicherung eines angemessenen Waldabstands zum Bestand wäre hier nicht ohne eine maßgebliche Einschränkung

bzw. Aufgabe der bisherigen Ausgangslage und der Ziele des Walderhalts und des Naturschutzes möglich. Der Bebauungsplan Nr. 13 ändert die heutige Situation hier nicht, der vorhandene Wald wird gemäß Bestand festgesetzt.

Im Bebauungsplan-Entwurf war auf Flurstück 865 im WA4 als Kompromiss ein Abstand der Baugrenzen von der Waldgrenze von 20 m aufgenommen worden, um die Randlage an der Falkenstraße als Bauland nicht zu entwerten. Zunächst waren aufgrund des Gehölzbestands i. Ü. Waldabstände von 25-30 m erörtert worden. Dafür wurde der leerstehende Altbau im Bebauungsplan-Entwurf nicht überplant, sondern auf den Bestandsschutz gesetzt. Hierfür wurden jedoch hervorragende, sehr gut zu vermarktende Baumöglichkeiten an der Falkenstraße angeboten. Diese Fragestellungen sind im Falle der späteren Überplanung des Bereichs an der südlichen Falkenstraße neu zu prüfen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

Die Auswirkungen sind jedoch i. W. auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende erhebliche oder besondere und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Aufgrund der Maßnahmen für den Erhalt von Gehölzstrukturen sowie angesichts der wirksamen Einbindung in die geplanten umfassenden Grünflächen wird das Planvorhaben für gut vertretbar gehalten, in der rechnerischen Bewertung der Eingriffsbilanzierung ergibt sich sogar ein Überschuss an Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (s. Umweltbericht, Kapitel 3.4, 3.5).

Zur Bestandsaufnahme der Umweltbelange, zur Bewertung der Auswirkungen und zu den vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird insgesamt auf den Umweltbericht Bezug genommen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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

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

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

Die betroffenen Plaggenesche sind landesweit als **schutzwürdige Böden aufgrund ihrer Archivfunktion (Stufe 3)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden, umfassen jedoch auch nur einen kleineren Teil des Plangebiets von 0,7 ha (s. Kapitel 3.6). Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der umfangreichen Grünflächen, die zum Erhalt festgesetzt bzw. die neu als Grünflächen entwickelt werden, für das Schutzgut Boden umfassende Aufwertungsmaßnahmen erfolgen. Aufgrund der Rahmenbedingungen und des heute sehr hohen Baulandbedarfs sowie der Lage der Flächen wird die Überplanung der schutzwürdigen Böden hier im Ergebnis für vertretbar gehalten (s. Umweltbericht, Kapitel 2.3.3 mit weiteren Aussagen hierzu).

Die überplanten Flächen gehen der **Landwirtschaft** verloren. Da zudem der Landwirtschaft in Steinhagen langfristig erhebliche Flächen durch den Bau der A 33 und durch zugehörige naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen entzogen worden sind, kommt der Einbindung des Ausgleichskonzepts in das Plangebiet zusätzliche Bedeutung zu. Gleichwohl sind die Belange und Interessenlagen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen (wie hier mit dem regional abgestimmten Flächenbedarf für Wohnen an den nach Prüfung auf Ebene des FNP und naturschutzfachlich sinnvollen und vertretbaren Standorten). Zu bedenken ist hier zudem, dass Sandböden eine eher geringere landwirtschaftliche

Wertigkeit besitzen (s. Umweltbericht) und dass die Flächen durch randliche Siedlungsnutzungen, Hofanlagen, Straßenführung und Bahntrasse bereits eingegrenzt und insofern nicht mehr optimal zu nutzen sind.

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

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Angesichts der Biotopausstattung im Rahmenplangebiet und im nahen Umfeld hat die Gemeinde frühzeitig im Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben, um insbesondere auch Vorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. In diesem Rahmen hat der Gutachter die im Planbereich vorhandenen Lebensraumstrukturen durch mehrmalige Begehungen im Laufe des Jahres 2016 hinsichtlich planungsrelevanter Vogelarten, Fledermausquartiere etc. untersucht.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht ausgewertet (s. dort, Kapitel 2.3.2 mit weiteren Nachweisen und Fachgutachten) und sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet hat insbesondere im Nordosten und als Teil des Biotopverbunds eine erhebliche Bedeutung für Vögel und Fledermäuse. Daher sind die vorhandenen größeren Wald-/Gehölzbestände und ausreichende Freiflächen im Rahmen eines Gesamtkonzepts mit einem den Siedlungsraum wirksam gliedernden Grünzug zu sichern und entsprechend qualitativvoll zu gestalten – auch im Sinne von wirksamen Artenschutzmaßnahmen. Von besonderer Bedeutung für Fledermäuse und Insekten ist zudem eine zurückhaltende Lichtkonzeption im Plangebiet und hier v. a. im Grünzug, um vorhabenbedingte Störungen durch Licht so weit wie möglich zu minimieren. Hierfür sind im Bereich des Grünzugs konkrete Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB erforderlich, zudem werden allgemeine Hinweise auch für die angrenzenden Flächen auf der Plankarte aufgenommen (s. dort, F.7)

6.4 Eingriffsregelung

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

Zu prüfen ist bei Neuentwicklungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Auf den Neubauflächen werden erstmalig Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch Erschließung und Neubauten vorbereitet. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der

Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die vorgesehene Entwicklung eines qualitätvollen Grünzugs mit umfangreichen standortgerechten Pflanzflächen, artenreicher Grünlandanlage und teilweise extensiver Pflege etc. auch einen sinnvollen Ausgleich für die durch das Neubaugebiet verursachten Flächenbedarfe und für die Eingriffe in Natur und Landschaft, Boden, Wasserhaushalt und Klima direkt im Plangebiet leistet.

Gemäß der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts ergibt sich sogar ein Überschuss an ökologischen Werteeinheiten im Bebauungsplan Nr. 13, der für andere planerische Vorhaben der Gemeinde Steinhagen angerechnet werden kann, Einzelheiten hierzu sind jeweils in nachfolgenden Verfahren mit der Fachbehörde abzustimmen.²⁵ Die Gemeinde nimmt die rechnerische Ermittlung gemäß Umweltbericht zur Kenntnis und tritt dieser im Ergebnis bei. Ein 100 %-iger Ansatz für die Ausgleichsberechnung wird aufgrund des Umfangs der Eingriffe und der Lage des Plangebiets in dem Korridor zwischen dem ersten Kammzug des Teutoburger Waldes und der Ebene der ostwestfälischen Bucht ebenso wie die möglichst hochwertige Entwicklung des Grünzugs zwischen Neubaugebiet und Bestand im Osten für sachgerecht gehalten.

Die Gemeinde Steinhagen wird den Ausgleich für die Bauvorhaben auf den gemeindeeigenen Flächen durchführen. Ausgleich und Umsetzung sind gesichert, da die Bauflächen weitestgehend ebenfalls durch die Gemeinde entwickelt werden. Die Refinanzierung soll über die Grundstückskosten erfolgen. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu einzelnen Baugrundstücken gemäß § 9(1a) BauGB und eine Refinanzierung über eine Satzung gemäß §§ 135a bis 135c BauGB werden nicht erforderlich.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

²⁵ Die rechnerische Bilanzierung ist nach Herausnahme der südlichen Teilfläche WA4 anzupassen. In der Eingriffsbilanz ergibt sich durch die Herausnahme der Flurstücke 864 und 865 mit rund 5.400 m² Größe (einschl. Bestand) eine reduzierte Eingriffswirkung um rund 15.000 ökologische Werteeinheiten.

baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc. (s. auch Umweltbericht).

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat im November 2014 das integrierte Klimaschutzkonzept als Basis für die zukünftige Arbeit beschlossen. Ziel des Konzepts ist die wirk-same Senkung der lokalen CO₂-Emissionen. Als Maßnahme im Rahmen der Bauleitpla-nung wird gemäß Konzept für die Entwicklung des Plangebiets u. a. ein Energiekonzept mit dem Ziel einer möglichst geringen CO₂-Belastung erstellt.

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

Die Bebauung im Plangebiet ist in offener Bauweise zu realisieren, somit erfolgt eine begrenzte Verdichtung. Ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Eine An-bindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes ist angesichts der Lage zu bereits entwickelten Wohngebieten und vorhandenen Erschließungsstraßen grundsätzlich möglich. Zudem können die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitge-nutzt werden. Durch den Erhalt bestehender Grünstrukturen im Plangebiet können die Auswirkungen auf das lokale Klima gemindert werden. Das städtebauliche Konzept sieht weitestgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbe-reiche Richtung Südwesten bis Südosten vor. Die damit überwiegend gute Ausrichtung der Gebäudedächer unterstützt grundsätzlich eine aktive Solarenergienutzung.

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

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden in der Summe ange-messen berücksichtigt (s. auch Umweltbericht, Kapitel 2.3.5). Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieein-sparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes von der Planung unbe-rührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

7. Bodenordnung

Die Vermarktung der ganz überwiegenden Neubauflächen soll durch die Gemeinde Steinhagen erfolgen. Die Gemeinde hat die geplanten Neubauflächen WA1 bis WA3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 erworben. Die Teilflächen WA4 und WA5 (ehemalige Hofstelle) sollen bei den Alteigentümern verbleiben.

8. Flächenbilanz

Das Gesamtgebiet der Rahmenplanung mit insgesamt etwa 11 ha Größe umfasst die beiden vorgesehenen Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“. Der vorliegende **Bebauungsplan Nr. 13** hat eine Gesamtgröße von etwa 8,5 ha mit folgenden Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha ¹	Bodenbeanspruchung (GRZ + 50%, Straßenfläche) ¹
Wohnbauflächen, Summe ca.	3,73	2,18²
- Teilfläche WA1 (GRZ 0,4)	0,95	0,57
- Teilfläche WA2 (GRZ 0,4)	0,85	0,51
- Teilfläche WA3 (GRZ 0,4)	1,12	0,67
- Teilfläche WA3* (GRZ 0,4)	0,38	0,23
- Teilfläche WA4 (GRZ 0,3)	0,21	0,10
- Teilfläche WA5 (GRZ 0,3, ehem. Hofstelle)	0,22	0,10
Verkehrsflächen, Summe ca.	1,22	1,22³
- Planstraßen (neu - ohne Amshausener Straße)	0,97	
- Amshausener Straße (Kreisverkehr)	0,04	
- Wirtschaftswege, Fuß-/Radwege	0,18	
- Parkplatz, öffentlich	0,02	
Öffentliche Grünflächen, Summe ca.	2,10	
- Parkanlage mit Spielplatz und Wegeführungen	0,75	
- Parkanlage mit Wegeführungen einschl. Randbereich als Verkehrsgrün	1,35	
Private Grünflächen, Summe ca.	0,29	
- Gartenland	0,21	
- Gartenland mit Baumgruppe	0,08	
Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen etc.	< 0,01	< 0,01
Wald und Randzone gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	1,14	
- Wald (öffentlich, im Norden)	0,65	
- Wald (privat in Höhe Hofstelle)	0,47	
- Randzone gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	0,02	
Plangebiet B-Plan Nr. 13, zusammen rund	8,49¹	3,41

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

² Brutto-Flächen, tatsächliche Gesamtversiegelung bei Einzelhäusern geringer

³ Baumstandorte im Straßenraum, wassergebundene Seitenbereiche, Wege etc. noch nicht ermittelbar/nicht angerechnet

Im Plangebiet Nr. 13 sind **drei Baugruppen mit Mehrfamilienhäusern** etc. sowie **insgesamt 50 Bauplätze (Einzel- und/oder Doppelhäuser, Villentypen etc.)** für Ein-/Zweifamilienhäuser sowie für Häuser mit maximal 3 bis 4 Wohneinheiten geplant. Überschlägig geschätzt sind etwa 60 bis 70 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 70 bis 85 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern zu erwarten. Insgesamt werden im Neubaugebiet nördlich der Amshausener Straße nach heutigem Stand rund

130 bis 155 Wohneinheiten erwartet.²⁶ Nicht hierin enthalten ist die Hofanlage WA5 im Osten, die ggf. durch zusätzlichen Wohnraum genutzt werden könnte (überschlägig 4 bis 8 Wohneinheiten zusätzlich).

Die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 nördlich und südlich der Amshausener Straße umfassen somit rund 110 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 90 bis 110 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern. In der Summe wird nach heutigem Stand von rund 200 bis 220 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbauflächen im Ortsteil Amshausen beidseits der Amshausener Straße vor. Diese Neuentwicklung wird vor dem Hintergrund des nachgewiesenen erheblichen Bedarfs an Wohnraum in Steinhagen erforderlich. Die von der Gemeinde Steinhagen in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um diesen aktuellen Bedarf zu decken. Aufgrund der Lage zu bereits entwickelten Wohngebieten und vorhandenen Erschließungsstraßen ist die Fläche für eine entsprechende Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs Amshausen insgesamt gut geeignet. Die Gliederung der Bauflächen soll angemessen auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht nehmen.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat am 06.05.2015 die **Einleitung der Planverfahren** für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen (VL-179-2014/2020 1. Ergänzung). Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB war gemäß Ratsbeschluss vom 14.12.2016 (VL-303-2014/2020) die für beide Baugebiete gemeinsam entwickelte Rahmenplanung mit den erläuterten Erschließungsvarianten

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

In der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** vom 06.02.2017 bis zum 06.03.2017 hat die Frage der Haupteinschließung des Gesamtgebiets eine zentrale Rolle gespielt. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich ganz überwiegend auf diese Fragestellung. In der Diskussion sind zunächst i. W. zwei Auffassungen vertreten worden: Betroffene aus dem Wohnbereich Amshausener Straße/Schuhkamp/Taubenweg plädierten überwiegend für **Variante 2** mit einem neuen Anschluss an die B 68/L 756, Betroffene aus dem Siedlungsbereich Lohb-rede/Quellweg nördlich der B 68/L 756 dagegen für **Variante 1** mit Nutzung der vorhandenen Straßenanschlüsse.

Als dritte Variante wurde eine Straßenführung parallel zur B 68/L 756 nach Osten mit Anschluss an die L 756 unter Einbeziehung der Falkenstraße vorgeschlagen. Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 06.04.2017 diese **Variante 3** als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

²⁶ Die Herausnahme des kleinflächigen WA4 im Südosten gemäß Satzungsbeschluss (11/2020) wird nicht nachträglich abgezogen (Berechnung „auf der sicheren Seite“).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“, Stand Juni 2018, basierte auf dieser Erschließungsvariante 3 und auf den Ergebnissen der weiteren Grundstücksverhandlungen. Im Bereich der Hofstelle verbleiben größere Flächen einschließlich Wäldchen in Privatbesitz, die grundlegenden Planungsziele für das geplante Wohngebiet mit einer großzügigen Grünachse im Osten in Richtung Falkenstraße als Verbindung zwischen den Freiräumen im Norden und im Süden sowie als städtebauliche Gliederung können jedoch unabhängig davon erreicht werden. Durch den Anschluss an die Haller Straße im Norden und durch die schrittweise Freigabe der A 33 wird auch die Verkehrssituation an der Amshausener Straße entlastet (vgl. Satzungsberatung zum Bebauungsplan Nr. 14).

Im Zuge der **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** vom 25.06.2018 bis zum 31.07.2018 haben sich eine Reihe von Anliegern aus dem Bereich Falkenstraße/ Kiebitzstraße geäußert und erhebliche Kritik an dieser Planvariante 3 vorgetragen. Kritikpunkte sind zusammenfassend insbesondere

- die Belastung der Wohnhäuser im Norden beidseits der Falkenstraße durch den geplanten Knotenpunkt gemäß Variante 3 (Verkehr, Lärm, Licht, Wertverluste etc.),
- der zusätzliche Flächenverbrauch durch die verlängerte Planstraße zwischen Neubaugebiet und Falkenstraße mit
- entsprechend höheren Baukosten für den Steuerzahler,
- die Durchschneidung des geplanten Grünzugs und die hiermit verbundenen Belastungen von Natur und Landschaft.
- Beschluss der Variante 3 „ohne Bürgerbeteiligung“ und ohne vorherige Gelegenheit der neu Betroffenen zur Stellungnahme.

Das Bauleitplanverfahren konnte aufgrund des sehr langwierigen Abstimmungsprozesses mit Straßen.NRW zunächst nicht fortgesetzt werden. Der von der RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, ausgearbeitete Knotenpunktorschlag für Variante 3 war nach dem Abstimmungsprozess mit Straßen.NRW mit Schreiben vom 25.03.2019 als grundsätzlich zustimmungsfähig bewertet worden, laut Straßenbauverwaltung konnte danach die detaillierte Entwurfsaufstellung abgestimmt werden. Somit konnte das Bebauungsplan-Verfahren fortgesetzt werden.

In der Zwischenzeit haben im ersten Halbjahr 2019 **Betroffene aus dem Bereich Falkenstraße/Kiebitzstraße ergänzende Stellungnahmen** zur Frage der Erschließung an die Verwaltung gerichtet. Darüber hinaus haben eine **Reihe von Gesprächen** von Anliegerinnen und Anliegern insbesondere aus dem Bereich Falkenstraße/Kiebitzstraße und Politik und Verwaltung stattgefunden.

Die Ergebnisse gemäß § 3(2) BauGB sowie die weiteren Stellungnahmen wurden in den **Sitzungen des Rates und seines Fachausschusses im Juni 2019** ausgewertet, über die Erschließung und über weitere Varianten wurde beraten:

- **Variante 4:** Verschiebung des Knotenpunkts um ca. 70 m nach Westen möglichst bis unmittelbar an die Grenze des Waldstreifens entlang der L 756.
- **Variante 5:** Anlage des Knotenpunkts im Bereich der bestehenden privaten Zufahrt Fasanenweg innerhalb des Waldstreifens entlang der L 756 (Zwischenlösung im Bereich zwischen Variante 2 und Variante 4 mit Beibehaltung der Anbindung Falkenstraße).
- **Variante 6:** Anlage des Knotenpunkts in Höhe Kalkwerk (Zwischenlösung im Bereich zwischen Variante 4 und Variante 5 mit Beibehaltung der Anbindung Falkenstraße).

In den Beratungsunterlagen und in Kapitel 4 dieser Begründung wird umfassend auf diese Variantendiskussion eingegangen. Als Zwischenergebnis wurde eine geänderte **Erschließungsvariante 4** als Grundlage für die weitere Planung vorgesehen. Die Verwaltung wurde beauftragt, diese Variante 4 nochmals mit Straßen.NRW zu erörtern und hierbei auch die von Anliegern gewünschte Beibehaltung der heutigen Anbindung der Falkenstraße abzuklären (= sog. Variante 4a in den Beratungen - s. Sitzungen des Bauausschusses am 13.06.2019 und des Rates am 10.07.2019, Beratungsvorlage VL-1079-2014/2020 und Sitzungsprotokolle).

Im Ergebnis hat Straßen.NRW in einer schriftlichen Stellungnahme vom 13.11.2019 mitgeteilt, dass Variante 4 weiterverfolgt werden kann und dass die Falkenstraße zwingend aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs von der L 756 abzubinden und an den neuen Knoten anzuschließen ist. Auf dieser Grundlage wurde in den Sitzungen des Bauausschusses am 23.01.2020 sowie des Rates am 19.02.2020 daher beschlossen, das Planverfahren auf Grundlage der Variante 4 mit einer erneuten Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) BauGB fortzusetzen. Die Gemeinde Steinhagen ist sich bewusst, dass auch diese Variante 4 keine idealtypische Lösung darstellt, in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange wird hierin jedoch ein sachgerechter und vertretbarer Kompromiss gesehen (s. Beratungsvorlagen, zuletzt VL-1221-2014/2020 und Sitzungsprotokoll).

Im Zuge der **erneuten Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB vom 16.06.2020 bis zum 24.07.2020** ist in Einwendungen aus dem Bereich Falkenstraße nochmals Kritik an Variante 4 vorgetragen worden. Darüber hinaus wurden zusätzliche Baumöglichkeiten im südlichen Bereich des WA4 an der unteren Falkenstraße von Anliegern im Umfeld aufgrund des möglichen Umfangs kritisiert, von den Eigentümern dagegen aber auch als zu gering bewertet. Den Anregungen und Stellungnahmen der Behörden etc. konnte i. W. bereits in den Entwurfsunterlagen gefolgt werden, im Rahmen der erneuten Offenlage sind nur noch wenige Aspekte erörtert worden.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine neuen Aspekte aus der Öffentlichkeit oder von Fachbehörden vorgetragen worden, die die bisherigen Zwischenergebnisse der umfassenden Beratungen und das Plankonzept auf Grundlage der Kompromissvariante 4 nochmals in Frage gestellt haben. Daher wurden die Ergebnisse des Planverfahrens für die Sitzungen im Oktober/November 2020 zwecks Beratung über den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** zusammengestellt, auf die umfassende Vorlage VL-1370-2014/2020 mit Nachtrag für die Ratssitzung am 11.11.2020 wird ausdrücklich Bezug genommen.

Im Zuge der Beratungen sind die Erschließungsfragen im Bereich Falkenstraße intensiv erörtert worden. Aufgrund der Kritik der Altanlieger im Stichweg-Abschnitt der Falkenstraße an der dortigen Planung des **südlichen Teilbereichs WA4** mit möglichen kleineren Mehrfamilienhäusern und dem entsprechenden Mehrverkehr sowie der weiteren Anregungen/Wünsche für die südliche Baufläche WA4 wurde beschlossen, diesen Teilbereich WA4 mit der kleinflächigen Erweiterung der Verkehrsfläche aus dem Satzungsbeschluss auszunehmen, d. h., dieser Teilbereich wird nicht Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans Nr. 13. Der Bereich ist eindeutig abgrenzbar von dem übrigen Plangebiet mit der eigentlichen Neubaufläche mit Erschließung, Grünflächen etc. Funktionale Abhängigkeiten oder Verknüpfungen bzgl. Verkehrsbeziehungen, Grünflächen etc. mit dem übrigen Plangebiet bestehen nicht. Aus Sicht der Umweltprüfung ist die Herausnahme des südlichen WA4 kein Nachteil. Die Auswirkungen der Planungen werden

hierdurch deutlich reduziert, da die zunehmend verbuschende Parkanlage vorerst nicht überplant wird, ggf. negative Auswirkungen auf die Umweltbelange und auf den Artenschutz bestehen daher nicht. In der Eingriffsbilanz ergibt sich durch die Herausnahme dieser Fläche mit rund 5.400 m² Größe (einschl. Bestand) eine reduzierte Eingriffswirkung um rund 15.000 ökologische Werteinheiten. Sofern eine Überplanung des Teilbereichs zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, müssen die Umweltbelange und die städtebaulichen Fragen entsprechend nach dem dann aktuellen Stand überprüft werden.

Zum Planverfahren wird über die Begründung hinaus insgesamt Bezug genommen auf die umfassenden Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seines Fachausschusses sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften.

Steinhagen, im November 2020