Bauleitplanung der Gemeinde Steinhagen,

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Das Plangebiet Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ liegt im Nordwesten der Gemeinde im Ortsteil Amshausen. Vorbereitet wird ein neues Wohngebiet mit einer Größe von rund 5 ha einschl. Verkehrsflächen. Das Plangebiet umfasst darüber hinaus jedoch noch weitere öffentliche und private Grünflächen und Waldparzellen mit einer Größe von ca. 3,5 ha, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt etwa 8,5 ha überplant.

Vorgesehen sind drei Baugruppen mit Mehrfamilienhäusern etc. sowie insgesamt rund 50 Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser (Einzel- und/oder Doppelhäuser, Villentypen etc.) und für Häuser mit maximal 3 bis 4 Wohneinheiten. Überschlägig geschätzt sind etwa 60 bis 70 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 70 bis 85 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern zu erwarten, insgesamt wird nach heutigem Stand von rund 130 bis 155 Wohneinheiten ausgegangen.[1] Nicht hierin enthalten ist die Hofanlage im Osten, die ggf. durch zusätzlichen Wohnraum genutzt werden könnte (WA5, überschlägig 4 bis 8 Wohneinheiten zusätzlich). Die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 14 nördlich und südlich der Amshausener Straße umfassen somit rund 200 Wohneinheiten.

Im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplans FNP (Überarbeitung, April 2014) ist eine Überprüfung des Entwicklungspotenzials für Wohnbauland im Gemeindegebiet erfolgt. Die zunächst im Siedlungsbereich Steinhagen/Amshausen mit höchster Priorität eingestuften ortskernnahen Flächenpotenziale am Hilterweg und südlich der Osterfeldstraße sind schneller als erwartet erschlossen worden (Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 32). Der Wohnraumbedarf ist aufgrund der Rahmenbedingungen im Raum Gütersloh/Bielefeld deutlich höher als in den früheren landesplanerischen Prognosen allgemein angenommen worden ist. Die von der Gemeinde Steinhagen in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken. Somit wurden nunmehr auch die in der Gesamtbewertung auf FNP-Ebene mit den Prioritäten 2/3 bewerteten Wohnbauflächen beidseits der Amshausener Straße überplant. Aufgrund der Rahmenbedingungen erfolgt eine Entwicklung in zwei Abschnitten (Bebauungsplan Nr. 14 südlich der Amshausener Straße als erster Bauabschnitt, Bebauungsplan Nr. 13 nach Klärung der Grundstücksfragen als zweiter Bauabschnitt). Die Flächen sind aus der Wohnbauflächen- und Grünflächendarstellung im FNP entwickelt.

Aufgrund der Lage zu bestehenden Wohngebieten und im Straßennetz ist die Fläche für eine Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs Amshausen gut geeignet. Die Gliederung der Bauflächen soll angemessen auf die angrenzende vorhandene Bebauung sowie auf den Landschafts-

[1] Die Herausnahme des kleinflächigen WA4 im Südosten gemäß Satzungsbeschluss (11/2020 – s. Kapitel 4) wird nicht nachträglich abgezogen (Berechnung „auf der sicheren Seite“).

raum im Umfeld Rücksicht nehmen. Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am Umgebungscharakter und an den planerischen Zielsetzungen. Für das Plangebiet wurde zunächst eine gemeinsame städtebauliche Rahmenplanung mit Erschließungsvarianten erarbeitet und als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB vorgelegt. Im Zuge Planverfahrens sind weitere Erschließungsvarianten mit einem Anschluss an die Haller Straße (L 756, ehem. B 68) im Nordosten in Höhe Falkenstraße diskutiert und als Grundlage für die künftige Gebietsentwicklung im Norden beschlossen worden. Zu Einzelheiten wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 13 verwiesen.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien (u. a. LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten, Umweltdaten vor Ort) ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und den Methoden zur Überwachung werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3, 4 BauGB wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Umweltrelevante Informationen sind geprüft und soweit sinnvoll in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Im Umweltbericht werden die Ausgangslage und die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange dargelegt. Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen i. W. auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft betreffen insbesondere die Veränderungen im Lebensumfeld durch die zusätzliche Bebauung sowie verkehrliche Fragen und entsprechende Lärmeinwirkungen. Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft worden. Im Ergebnis wurden ggf. durchgreifende Konflikte mit den im Umfeld liegenden baulichen und land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht gesehen.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Flächenverlust und auf die Versiegelung der Böden mit Auswirkungen v. a. auf Lebensräume, betroffene Tierarten, Böden sowie auf Funktionen von Boden und Wasserhaushalt durch Überbauung der bisher überwiegend als Acker und z. T. als Grünland genutzten Flächen. Umweltauswirkungen für die Umgebung bestehen in der Veränderung des Landschaftsraums aufgrund der Erweiterung der Bebauung und der Reduzierung der Freiraumverbindung zwischen Teutoburger Wald und Freiraum südwestlich der Bahntrasse. Der Erhalt der Gehölzbestände und die Anlage einer Grünverbindung mit naturschutzfachlicher Bedeutung mindern die Eingriffe jedoch deutlich und bereiten die planerisch vertretbare Einbindung in das Umfeld vor. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gemäß Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag die Planung des Grünkorridors und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Fledermaus- und insektenverträgliches Beleuchtungskonzept) geboten, dieses wurde entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die vorgesehene Entwicklung des qualitätvollen Grünzugs mit umfangreichen standortgerechten Pflanzflächen, artenreicher Grünlandanlage und teilweise extensiver Pflege etc. leistet direkt im Plangebiet einen sinnvollen Ausgleich für die durch das Neubaugebiet verursachten Flächenbedarfe und für die Eingriffe in Natur und Landschaft, Boden, Wasserhaushalt und Klima. Im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird ein 100 %-iger Ansatz für die Ausgleichsberech-

nung aufgrund des Umfangs der Eingriffe und der Lage des Plangebiets in dem Korridor zwischen dem Kammzug des Teutoburger Waldes und der Ebene der ostwestfälischen Bucht für sachgerecht gehalten.

Voraussichtlich werden die Auswirkungen unter Berücksichtigung der in der Umweltprüfung erarbeiteten und im Bebauungsplan aufgenommenen Minderungs-, Artenschutz- und Eingrünungsmaßnahmen i. W. auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und überschaubar sein. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch einen Planungsverzicht oder durch Wahl eines alternativen Standorts – der gemäß FNP-Diskussion immer mit Auswirkungen verbunden wäre – vermeidbare Beeinträchtigungen. Auf den Umweltbericht und auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Einleitung des Planverfahrens und frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat am 06.05.2015 die Einleitung der Planverfahren für die Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ und Nr. 14 „Südlich Amshausener Straße“ gem. § 2(1) BauGB beschlossen (VL-179-2014/2020 1. Ergänzung). Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange etc. gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB war gemäß Ratsbeschluss vom 14.12.2016 (VL-303-2014/2020) die Rahmenplanung für beide Baugebiete mit den in den Planunterlagen erläuterten Erschließungsvarianten

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

In der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat die Frage der Haupterschließung im Norden eine zentrale Rolle gespielt. Betroffene aus dem Wohnbereich Amshausener Straße/ Schuhkamp/Taubenweg plädierten überwiegend für Variante 2 mit einem neuen Anschluss an die damalige B 68, Betroffene aus dem Siedlungsbereich Lohbrede/Quellweg nördlich der Haller Straße dagegen für Variante 1 mit Nutzung der vorhandenen Straßenanschlüsse. Als dritte Variante wurde eine Straßenführung parallel zur Haller Straße mit Anschluss im Osten in Höhe der Falkenstraße vorgeschlagen. Die Fachbehörden etc. haben je nach Aufgabengebiet unterschiedliche Aussagen getroffen, eine eindeutige Präferenz für eine Variante hat sich hieraus nicht ergeben. Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 06.04.2017 diese **Variante 3** als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Die Planunterlagen wurden einschließlich Umweltbericht unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens fortgeschrieben.

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB

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 die Planvariante 3 vorgetragen. Kritikpunkte waren 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 mit höheren Baukosten, Durchschneidung des geplanten Grünzugs und Belastungen von Natur und Landschaft.
- Beschluss der Variante 3 „ohne Bürgerbeteiligung“ und ohne vorherige Gelegenheit der neu Betroffenen zur Stellungnahme.

Das Bauleitplanverfahren konnte nach sehr langwierigem Abstimmungsprozess mit Straßen.NRW erst fortgesetzt werden, nachdem der ausgearbeitete Knotenpunktvorschlag für Variante 3 von Straßen.NRW mit Schreiben vom 25.03.2019 als grundsätzlich zustimmungsfähig bewertet worden war. In der Zwischenzeit haben 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 mit 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 Erschließungsvarianten wurde sehr intensiv beraten (s. Beratungsunterlagen und Begründung zum Bebauungsplan):

- 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).

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 des Bauausschusses am 13.06.2019 und des Rates am 10.07.2019).

Straßen.NRW hat mit Schreiben 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).

c) Erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) BauGB

Im Zuge der erneuten Offenlage 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 (Stichweg) 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.

4. Planentscheidung

Die Ergebnisse des Planverfahrens wurden 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“ bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbauflächen im Ortsteil Amshausen vor. Diese Neuentwicklung wird vor dem Hintergrund des erheblichen Bedarfs an Wohnraum in Steinhagen erforderlich. Die von der Gemeinde Steinhagen in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um diesen aktuellen Bedarf zu decken. Aufgrund der Lage 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. Durch die umfassenden grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet erfolgen eine gute Einbindung in das Umfeld und eine sinnvolle Gliederung des Siedlungsbereichs. Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Steinhagen können somit umgesetzt werden, im Ergebnis wird die vorliegende Planung für angemessen und sinnvoll gehalten.

Im Zuge der Beratungen sind die Erschließungsfragen im Bereich Falkenstraße mit Blick auf die Anbindung an die L 756, aber auch hinsichtlich der südlichen Teilfläche mit der zusätzlichen kleinen Wohnbaufläche WA4 am Stichweg 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 herauszunehmen, d. h., dieser Teilbereich ist nicht Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans Nr. 13 geworden. 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. 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.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rates der Gemeinde Steinhagen und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Steinhagen, im November 2020