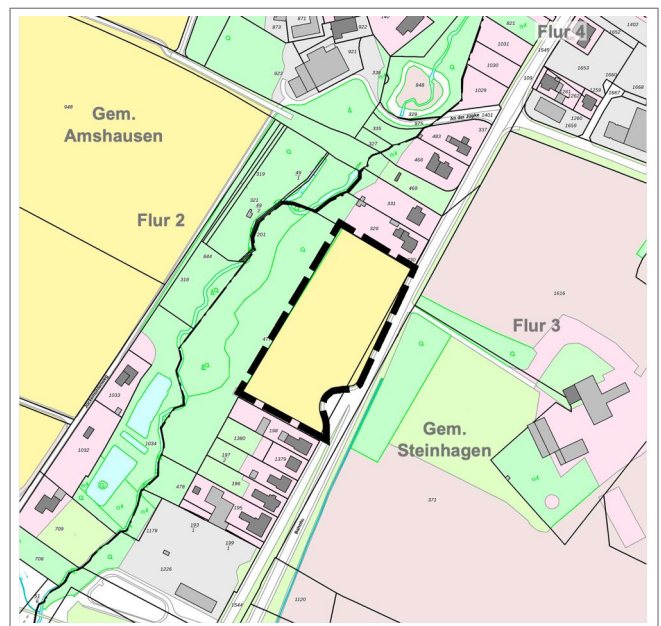




Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 'Westlich Bahnhofstraße' in Steinhausen



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Satzungsfassung

September 2021

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	5
3.1	Lage und räumliche Abgrenzung	5
3.2	Bestand	5
4	Landes- und Regionalplanung sowie sonstige Planungsvorgaben	9
4.1	Landesentwicklungsplan	9
4.2	Regionalplan	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
4.5	Flurbereinigungsverfahren	10
5	Städtebauliche Konzeption	10
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34	12
6.1	Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	13
7	Erschließung	14
8	Natur und Landschaft/Freiraum	17
8.1	Eingriffsregelung	17
8.2	Biotop- und Artenschutz	17
8.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17
8.4	Forstliche Belange	18
8.5	Wasserwirtschaftliche Belange	18
9	Ver- und Entsorgung	19
9.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	19
9.2	Abwasserentsorgung	19
10	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	20
11	Immissionsschutz	20
12	Denkmalschutz	21
13	Fragen zur Durchführung und Bodenordnung	21
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	22

ANLAGEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - *Entwurf*

Umweltbericht - *Entwurf*

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Steinhagen beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 'Westlich Bahnhofstraße'. Die Plangebietsfläche soll als Gewerbegebiet entwickelt werden mit der Zielsetzung, einem ortsansässigen Gewerbebetrieb zeitnah die erforderliche Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Ein entsprechende Anfrage seitens des Gewerbebetriebes liegt der Gemeinde vor und Vorgespräche diesbezüglich haben zwischenzeitig stattgefunden.

Mit der Vorlage des Fachbeitrags des Kreises Gütersloh zur Neuaufstellung des Regionalplans wurde noch einmal deutlich, dass die Reserveflächen der Gemeinde Steinhagen für eine gewerbliche Entwicklung mittlerweile weitestgehend aufgebraucht sind. Den Unternehmen stehen in Steinhagen derzeit keine kurzfristig mobilisierbaren anderen Flächen für eine Ansiedlung und Erweiterung zur Verfügung. Um eine Abwanderung des alteingesessenen Steinhagener Gewerbebetriebes aus dem Gemeindegebiet zu verhindern, soll deshalb diese Plangebietsfläche nördlich der Überfahrt der Bahnhofstraße über die Autobahn A33 mobilisiert werden. Die Plangebietsfläche befindet sich im funktionalen Bezug zu dem auf der östlichen Seite der Bahnhofstraße, südlich der Liebigstraße geplanten großflächigen Gewerbestandort. Hinsichtlich der geplanten Gestaltqualität soll sich das hier geplante Gewerbegebiet an dem 'Gewerbegebiet am Bahnhof' orientieren.

2 Verfahren

Die Gemeinde Steinhagen hat in ihrer Sitzung am 13.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 - Ortsteil Steinhagen - 'Westlich Bahnhofstraße' neu aufzustellen sowie im Parallelverfahren das diesbezüglich erforderliche 28. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinhagen durchzuführen. Ziel des beschlossenen Bauleitplanverfahrens ist die Neuausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich.

In den Sitzungen des Bauausschusses vom 18.06.2020 sowie des Rates vom 24.06.2020 wurden die vorgestellten Planentwürfe beraten und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen (VL-1298-2014/2020).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 34 hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 05.08.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen.

In den Sitzungen des Bauausschusses am 26.08.2020 sowie des Rates am 02.09.2020 wurde über die Zwischenergebnisse der ersten Beteiligungsschritte und über den Offenlagebeschluss beraten. Die Offenlage hat in dem Zeitraum vom 14.12.2020 bis zum 25.01.2021 stattgefunden.

In den Sitzungen des Bauausschusses am 15.04.2021 sowie des Rates am 19.05.2021 wurde über die Ergebnisse der 1. Offenlage und über den Beschluss zur erneuten Offenlage (2. Offenlage) beraten. Die zweite Offenlage hat in dem Zeitraum vom 23.06.2021 bis einschließlich zum 04.08.2021 stattgefunden.

Der Geltungsbereich hat nach bisheriger Abgrenzung eine Flächengröße von ca. 10.336 m². Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der Abbildung 1 (s.u.) zu entnehmen.

Da die Plangebietsfläche im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen noch als Grünfläche ausgewiesen ist, soll im Parallelverfahren auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Im Vorfeld wurde von der Gemeinde Steinhagen bezüglich des Vorhabens mit Schreiben vom 11. März 2020 bereits eine Landesplanerische Anfrage gemäß §34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Detmold sowie auch beim Kreis Gütersloh gestellt. Mit Antwortschreiben vom 9. April 2020 hat die Bezirksregierung mitgeteilt, dass gegen "die vorgelegte Bauleitplanung ... keine raumordnerischen Bedenken" bestehen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Kulisse des Bodenordnungsverfahrens A33 Steinhagen liegt und deshalb die diesbezüglichen flurbereinigungsrechtlichen Bestimmungen sowie die sich daraus ergebenden Maßnahmen zu berücksichtigen seien.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auch die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich, der gemäß §2a BauGB der Begründung als gesonderter Teil beigelegt wird.

Hinweis: Der Umweltbericht liegt in der Entwurfsfassung vor und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Weiterhin wird auf Grundlage einer detaillierten Bestandserfassung vor Ort ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) erarbeitet, der die durch das Vorhaben potenziell bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des §14 BNatSchG darstellt und bewertet sowie weiterhin Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe formuliert. Dieser LPB ist als integrierter Bestandteil des Umweltberichtes erstellt und wird zusammen mit diesem vorgelegt.

Gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016 "Verwaltungsvorschrift Artenschutz" ('VV-Artenschutz'; Az. III 4 - 616.06.01.17) ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zudem auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Diese Artenschutzprüfung wird gemäß des Leitfadens „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei baurechtlichen Zulassungen von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 auf der Grundlage vorliegender, vom AG zur Verfügung gestellter Bestandsinformationen sowie von Literaturdaten erarbeitet. Die Prüfung ist zusammen mit dem Umweltbericht der hier vorliegenden Begründung zur Entwurfsfassung beigelegt.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 umfasst eine Fläche von circa 10.300 m², die bis in die jüngere Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurde. Nach Osten wird das Plangebiet durch die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße begrenzt. Nördlich und südlich schließen sich entlang der Bahnhofstraße kleinparzellige Grundstücke mit älterer Wohnbebauung an. Häufig ist die Wohnbebauung auf der straßenabgewandten Seite durch ein oder mehrere Nebengebäude ergänzt. Entsprechend findet auf mehreren Grundstücken im nahen Umfeld eine kleingewerbliche Nutzung statt.

Nach Westen schließt sich an das Plangebiet der Gewässerraum des Jückemühlenbaches mit einem breiten Ufergehölzstreifen sowie einem vorgelagerten Krautsaum auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche an.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 477 und 1544 in der Gemarkung Steinhagen, Flur 3. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich für den Bebauungsplans Nr. 34 'Westlich Bahnhofstraße' (M 1 : 1.500)
Plangrundlage: TIM-online.NRW.de - 2020

3.2 Bestand

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Grünlandbrach dar. Insbesondere im Westen der Fläche finden sich mehrere Totholzstapel sowie Birken- und Hochstaudenaufwuchs. Im Osten grenzt die Bahnhofstraße an den Geltungsbereich.

Der Ufergehölzsaum des Jückemühlenbachs kennzeichnet näherungsweise die westliche Grenze des Geltungsbereiches. Nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an, wobei die nach Norden anschließende Bebauung durch eine dichte und hoch aufragende Baumhecke von der Geltungsbereichfläche abgeschirmt ist.

Eine regelmäßige oder intensive Nutzung der Grünlandbrache ist, abgesehen von Mäharbeiten, aktuell nicht erkennbar.

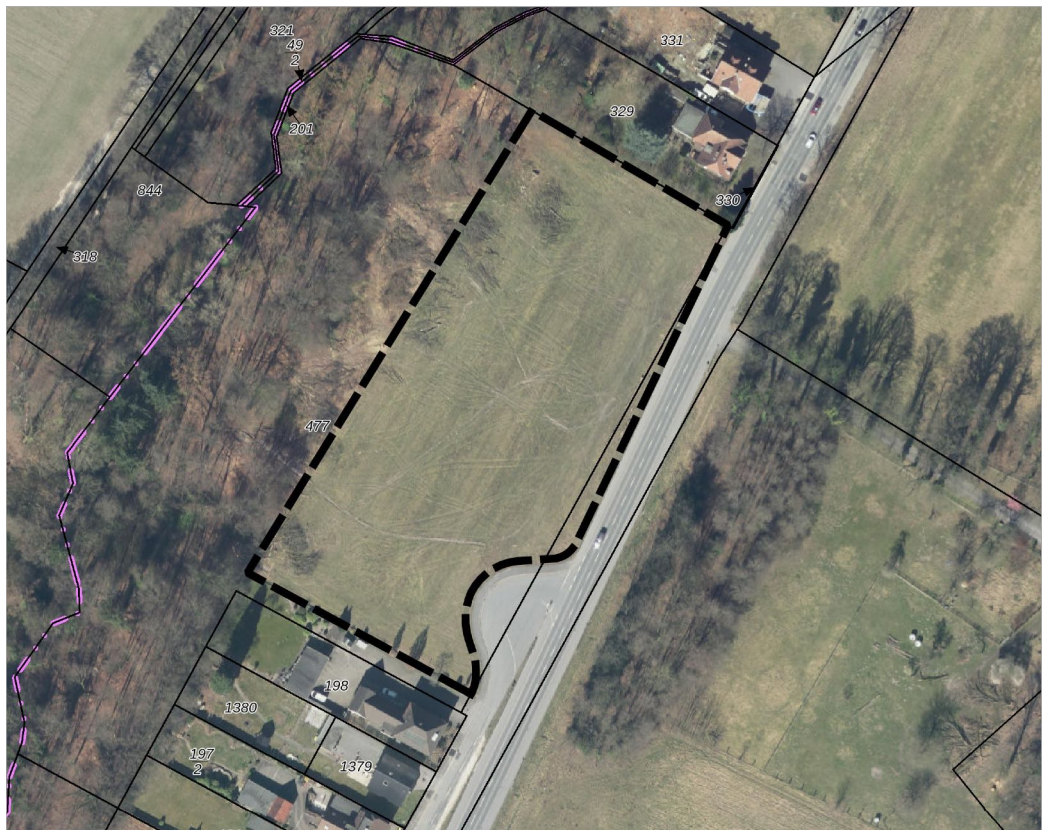


Abb. 2: Luftbildausschnitt des Plangebietes (M 1 : 1.500)
Plangrundlage: google.maps

Nach Osten schließt an die Grünlandfläche unmittelbar der Straßenraum der Bahnhofstraße an. Ein straßenbegleitender Fuß- oder Radweg ist auf beiden Seiten der Bahnhofstraße vorhanden. Im Südosten weist der Verlauf des Geltungsbereiches eine bogenförmige Verjüngung auf, in der sich der Einmündungsbereiches der 'alten' Bahnhofstraße in den neuen Verlauf befindet.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar benachbarte Bahnhofstraße bereits vollständig erschlossen.



Abb. 3: Blick auf die Fläche des Geltungsbereiches in südwestlicher Richtung von der Bahnhofstraße aus. Erkennbar ist in der Bildmitte – vorgelagert vor dem eigentlichen hoch aufragenden Ufergehölz des Jückemühlenbachs – ein Saumstreifen aus jüngerem Birken- und Hochstaudenaufwuchs.



Abb. 4: Blick in südlicher Richtung auf das Plangebiet (rechts) und den Verlauf der Bahnhofstraße.



Abb. 5: Blick auf den den Gehölzstreifen entlang der nördlichen Geltungsbereichgrenze.

4 Landes- und Regionalplanung sowie sonstige Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Steinhagen ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Grundzentrum eingestuft worden. Gemäß der Kartendarstellung des LEP NRW befindet sich das Plangebiet insgesamt innerhalb der als 'Freiraum' ausgewiesenen Teilbereichs des Gemeindegebietes. Weitergehende zeichnerische Festsetzungen trifft der LEP für diesen Siedlungsbereich nicht.

4.2 Regionalplan

Im Kartenteil des Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist die Gemeindefläche zwischen A33 und der Bahnstrecke Haller Willem beiderseits der L791 als 'Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche' ausgewiesen. Der Bereich westlich des Geltungsbereiches besitzt die Freiraumfunktion 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung'.

Auf eine im Vorfeld gestellte landesplanerische Anfrage der Gemeinde Steinhagen hat die Bezirksregierung mit Antwortschreiben vom 9. April 2020 mitgeteilt, dass gegen "die vorgelegte Bauleitplanung ... keine raumordnerischen Bedenken" bestehen.

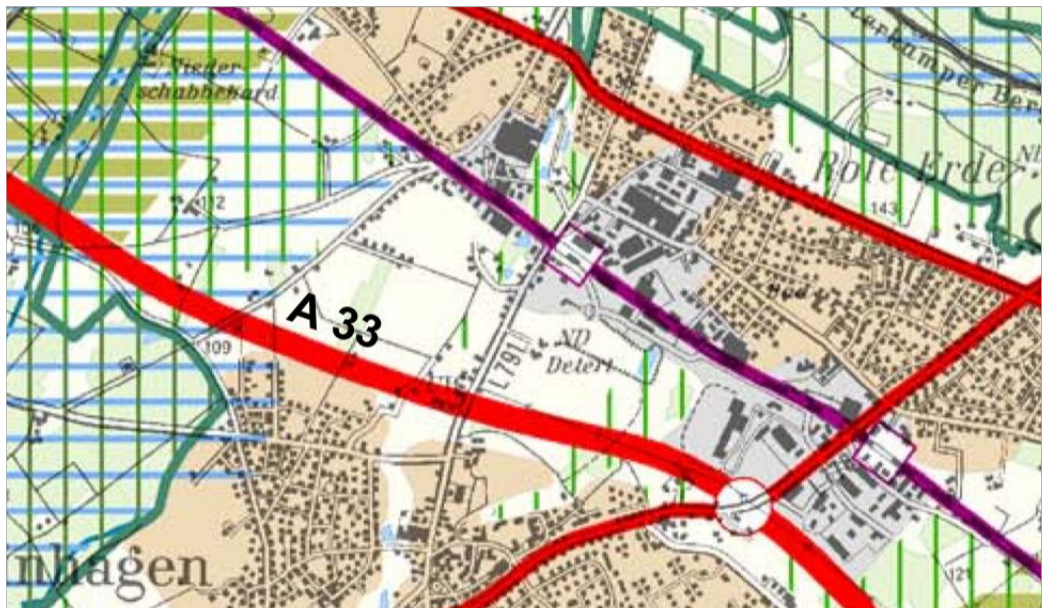


Abb. 6: Ausschnitt des Regionalplans mit dem Plangebiet (unmaßstäblich)
Plangrundlage: Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 'Westlich Bahnhofstraße' zusammen mit den nördlich und südlich angrenzenden, bebauten Flächen als 'Grünfläche' dar. Die vorgesehene Festsetzung des Geltungsbereiches als 'Gewerbefläche' kann insofern nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es ist deshalb eine diesbezügliche Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgt.

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4.5 Flurbereinigungsverfahren

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens A33 Steinhagen, bei dem eine Veränderungssperre gemäß § 34 FlurbG zu berücksichtigen ist. Aufgrund dieser bestehenden Veränderungssperre hat die Gemeinde Steinhagen mit Schreiben vom 23. September 2020 (Email) gemäß § 34 FlurbG eine Zustimmung zu den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geplanten Änderungen beantragt.

Mit Antwortschreiben vom 19. Oktober 2020 wurde diese Zustimmung erteilt. Die Zustimmung ist mit dem einschränkenden Hinweis versehen, dass „...allerdings darauf zu achten (ist), dass bei der neuen Nutzung die öffentliche Erschließung der Restfläche des Flurstückes 477 (bewaldete Teil am Jückemühlenbach) erhalten bleibt, insbesondere für etwaigen Holzabtransport.“

Diese öffentliche Erschließung ist auch zukünftig über das ca. 50 m nördlich des Geltungsbereiches an der Bahnhofstraße gelegene, gemeindeeigene Flurstück Nr. 469 gesichert. Das Flurstück ist unbebaut und insofern als temporäre Zuwegung für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen am Jückemühlenbach geeignet.

5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht im Plangebiet die Entwicklung einer Gewerbegebietsfläche für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes vor. Die Tiefe der Plangebietsfläche entspricht weitestgehend der Tiefe der nördlich sowie auch südlich entlang der Bahnhofstraße unmittelbar anschließenden Siedlungsgebietsflächen. Insofern wird zukünftig ein weitgehend gradliniger Abschluss zwischen dem Siedlungsbereich und dem westlich anschließenden landschaftlichen Freiraum bestehen.

Die vorgesehene gewerbliche Flächennutzung ist im gestalterischen sowie auch funktionalen Kontext zu sehen mit der städtebaulichen Zielausrichtung der Gemeinde Steinhagen für das gesamte Gebiet östlich der Bahnhofstraße zwischen der Trasse der BAB A33 im Süden und der Bahntrasse der NordWestBahn ('Haller Willem') im Norden. Für die dort – auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen um die Hofstelle Detert – vorgesehene großflächige Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben wurde unter Beteiligung der Steinhagener Bevölkerung in jüngerer Vergangenheit bereits ein konkretisiertes Leitbild für einen hinsichtlich ganzheitlich-ökologischer Kriterien optimierten Gewerbepark erarbeitet.

Nicht zuletzt, um die in diesem Leitbild entwickelte Gestaltqualität für die projektierten Gewerbeflächen östlich der Bahnhofstraße insgesamt zu gewährleisten, ist es notwendig und wünschenswert, auch für den hier betrachteten Gewerbestandort westlich der Bahnhofstraße eine gleichwertige Gestaltqualität bauleitplanerisch vorzubereiten. Be-

sonders bedeutsam ist dies auch deshalb, weil sich die Gewerbefläche etwa gegenüber der Zufahrt zur Hofstelle Detert von der Bahnhofstraße aus befindet. Die Planungskonzeption für den zukünftigen Gewerbepark sieht vor, den Bereich der bisherigen Hofstelle Detert zu einem (Begegnungs-)Zentrum zu entwickeln. Denkbar ist hier auch ein Angebot von Tagungsräumen und auch Gastronomie. Der Zufahrt wird insofern potenziell eine wesentliche Bedeutung als (repräsentative) Eingangssituation für den Gewerbepark zukommen.

Angestrebt wird aufgrund dieser städtebaulichen Zielsetzung ein möglichst 'ruhiges', harmonisches und durch entsprechend qualitativ hochwertige Architektur auch repräsentatives Gesamt-Erscheinungsbild des Straßenraumes. Durch eine vielgestaltige und intensive Grüneinbindung der straßenseitigen Ansicht des Gewerbestandortes sollen insbesondere großflächig fensterlose oder ungegliederte Gebäudeflächen sowie auch Lagerflächen optisch 'aufgelöst' werden. Im gleichen Sinn soll der Verzicht auf gestalterisch in den Vordergrund tretende massive und überhöhte Einfriedungen (Stabgitter, Drahtgeflecht etc.) entlang der Straßenfront dem Besucher des Gebietes sein Willkommensein und die 'Einladung zum Eintreten' signalisieren. (Selbstverständlich wird die Notwendigkeit einer massiven Einfriedung mindestens für (straßenentfernere) Teilbereiche der Gewerbefläche anerkannt und entsprechende Einfriedungen werden durch die diesbezüglichen Festsetzungen nicht behindert).

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34

6.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

Entsprechend dem Planungsziel und in Übereinstimmung mit dem an die Gemeinde Steinhagen herangetragenen konkreten Nutzungswunsch zur Errichtung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800m² wird die Baufläche im Plangebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ GE(E) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind dementsprechend großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Weiterhin nicht zugelassen sind aufgrund der zuvor unter Punkt 5 beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung für den Gesamtraum alle in besonderem Maße störenden oder dem angestrebten Charakter des Gebietes entgegenstehenden Nutzungen. Dies sind Tankstellen, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) sowie auch alle Arten von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Um an dem Standort auch die Errichtung eines repräsentativen Verwaltungs- oder Bürogebäudes nicht auszuschließen, wird für das Baufenster GE1 des festgesetzten Gewerbegebietes – unabhängig von dem aktuell vorliegenden Architektenentwurf für einen Baukörper mit nur einem Vollgeschoss – eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe wird für dieses Baufenster GE1 des GE(E)-Gebietes mit 125,0 m (Meter) über NHN festgesetzt, wobei als maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe im Gewerbegebiet die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, etc.) gilt. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht die Errichtung von Baukörpern mit einer Bauhöhe von ca. 10m über dem angrenzenden Geländeniveau. Ein Überschreiten dieser zulässigen Bauhöhe wird in geringem Umfang für erforderliche technische Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen oder Lüftungsanlagen sowie im größeren Umfang auch für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Solarmodule gestattet.

Einer Stellungnahme folgend, die im Rahmen der 1. Offenlage eingebracht wurde, ist außerdem nunmehr im südlichen, straßenabgewandten Teilbereich des Gewerbebestandes ein zweites, deutlich kleineres Baufenster (GE2) vorgesehen. Insbesondere soll es hierdurch ermöglicht werden, überdachte Lagerflächen (z.B. für Anhänger und mobile Verkaufsstände) zu errichten. Gesamtgestalterisch soll eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich hingegen nicht wesentlich in Erscheinung treten, um die Dominanzwirkung des Gewerbebestandes in dem durch vornehmlich kleinmaßstäbliche Bebauung geprägten Umfeld nicht weiter zu betonen. Entsprechend wird für dieses kleine Baufenster GE2 nur eine eingeschossige Bauweise sowie eine maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe von 118,4 m (Meter) über NHN festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht bei einer angenommenen Bezugshöhe des angrenzenden Ursprungsgeländes von ca. 114,40m ü.NHN die Errichtung von Baukörpern mit einer maximalen Höhe von 4,0 m.

Bei der vorrangig vorgesehenen Nutzung als Lagerraum für Anhänger und sonstige Fahr-

zeuge ist ein Erfordernis für Dachaufbauten in diesem Bereich nicht erkennbar und entsprechend wird eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe durch technische oder sonstige Aufbauten ausgeschlossen.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Anforderungen des konkreten Vorhabens und gemäß der Obergrenze lt. BauNVO für Gewerbegebiete auf 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit 0,8 festgesetzt.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Anforderung des vorliegenden Nutzungswunsches, der die Errichtung eines (rechteckigen) Baukörpers mit einer Grundfläche von ca. 66,0m x 40,0m vorsieht, wird für das Haupt-Baufenster GE1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die insgesamt festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist deutlich größer gefasst, als das vorliegende konkrete Bauvorhaben dies erfordert, um in Hinblick auf die weitere Planentwicklung den Handlungsspielraum nicht unnötig einzuengen. Wert gelegt wurde bei der Festsetzung der Baufenster auf einen allseitigen Mindestabstand von 12m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, um zwischen Baukörpern und Grundstücksgrenze jeweils noch hinreichend Raum für die Anlage - einer mindestens punktuellen - vieltätigen Gehölzeingrünung vorzuhalten.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn sie in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und dabei die hintere Baugrenze - bezogen auf die Erschließungsfläche - nicht überschreiten. Auf eine Beschränkung der Zulässigkeit auf konkret umrissenen Teilbereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde bewusst verzichtet, da dies u.U. eine erhebliche Behinderung der an logistische Zusammenhänge gebundenen Freiraumgestaltung bedeuten würde. Um die grundsätzlich begrüßenswerte Anlage von Tiefgaragenstellplätzen zugunsten einer verringerten Flächen(neu-)versiegelung zu attraktivieren, werden hier größere Gestaltungsspielräume eröffnet, indem Tiefgaragen auch die rückwertige Baugrenze überschreiten dürfen, wenn die ausserhalb des Baufensters liegenden Tiefgaragenbereiche mindestens eine Erdüberdeckung von 0,80m aufweisen.

Durch die Vorgabe, dass Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 6,00 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten müssen, soll sichergestellt werden, dass der straßennahe Saumbereich der Gewerbefläche möglichst störungsarm gestaltet und entsprechend intensiv eingegrünt wird.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die östlich angrenzende Straße „Bahnhofstraße“. Hinsichtlich der Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Verkehrssituation sind die Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen anzuwenden, da der hier betrachtete Abschnitt sich außerhalb der geschlossenen Ortslage befindet. Um die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens insbesondere mit Blick auf die geplante Zu- und Abfahrtssituation auf die Bahnhofstraße beurteilen zu können, wurde die Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, mit der Erstellung einer diesbezüglichen Verkehrsuntersuchung beauftragt. Aufgabe dieser beauftragten Verkehrsuntersuchung war es insbesondere, auf Grundlage einer Bestandsanalyse und der Betrachtung von Prognosewerten des zukünftigen Verkehrsaufkommens, die Verkehrssituation in Bezug auf Leistungsfähigkeit und verkehrliche Auswirkungen zu bewerten. Für die Bemessung der Prognosewerte im Rahmen dieser Studie wurde das derzeit konkret am Standort vorgesehene Vorhaben, die Errichtung eines Getränkemarktes, zu Grunde gelegt.

Der im November 2020 vorgelegte Abschlussbericht der Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem, mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Gütersloh inhaltlich abgestimmten Fazit:

...

"Für die Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße lagen im betroffenen Abschnitt keine Verkehrszahlen vor. Vor diesem Hintergrund wurde die Verkehrsbelastung am 30.9. und 1.10.2020 jeweils zwischen 15:00 – 19:00 Uhr strom- und fahrzeuggenau ermittelt. Auch die ein- und ausfahrenden Verkehre des Stichweges zu den Häusern 77 – 87 sind gezählt worden. In der am höchsten belasteten nachmittäglichen Spitze zwischen 16:15 – 17:15 Uhr lag die Verkehrsbelastung bei rund 770 Kfz/h im Querschnitt der Straße, der Fahrstreifen in Richtung Amshausen (Richtung Norden) wies dabei eine maximale Belastung von rund 410 Kfz/h auf.

Für die weitere Untersuchung sind die aktuellen Zählergebnisse zunächst auf den Prognosehorizont 2030 (Prognose-Nullfall) hochgerechnet worden. Hierbei wurde die allgemein zu erwartende Zunahme der Verkehre berücksichtigt. Für die PKW-Verkehre wird eine Zunahme von 3 % (0,2 % per anno) und für die LKW-Verkehre von 10 % angesetzt.

Die Verkehrsbelastung liegt im Prognose-Nullfall damit bei rund 800 Kfz/h im Querschnitt der Straße, der Fahrstreifen in Richtung Amshausen (Richtung Norden) weist eine maximale Belastung von rund 420 Kfz/h auf. Der Kapazitätsnachweis auf Grundlage des HBS ergab für den Knoten Bahnhofstraße / Stichweg Bahnhofstraße für den Prognose-Nullfall eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufes.

Das vorliegende Plankonzept sieht die Errichtung einer Halle in der Mitte des Plangebietes vor. Neben der Errichtung eines Getränkemarktes soll die Halle auch der Lagerung und Konfektionierung von Getränken dienen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für LKW´s und Mitarbeiter über eine gesonderte Zufahrt am nördlichen Rand des Plangebietes. Besucher und Kunden nutzen

zunächst die bestehende Einmündung des Stichweges am südlichen Rand des Plangebiets, um dann auf die geplante Stellplatzanlage im Süden der Halle abzubiegen, die Abfahrt erfolgt ebenfalls auf diesem Wege. Neben Beschäftigtenverkehren und bis zu 6 LKW-Fahrten löst der geplante Markt bis zu 36 Ein- bzw. Ausfahrten von Kunden in der bemessungsrelevanten Spitzenstunde aus, die allesamt über die südliche Einfahrt, den Knoten Bahnhofstraße / Stichweg Bahnhofstraße abgewickelt werden.

Die Auswirkungen der Planungen auf den Verkehrsablauf im Zuge der Bahnhofstraße werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

- Durch das Vorhaben werden bis zu 72 Kfz/h im Quell- und Zielverkehr von Kunden in der nachmittäglichen Spitzenstunde erzeugt, in der Regel wird die stündliche Belastung geringer ausfallen
- Der Kapazitätsnachweis gemäß HBS für den Knoten Bahnhofstraße / Stichweg Bahnhofstraße ergibt mindestens eine gute Qualität des Verkehrsablaufes (QSV B)
- An der geplanten Zu- und Ausfahrt können grundsätzlich alle Fahrbeziehungen angeboten werden
- Aus den Verkehrszahlen des Prognos-Planfalls ergibt sich für den Knoten Bahnhofstraße / Stichweg Bahnhofstraße auf Grundlage der Rast die Erfordernis zur Anlage eines Aufstellbereiches für die linksabbiegenden Verkehre. Die ausschlaggebende Belastung im Zuge der Bahnhofstraße liegt, wie auch die Zahl prognostizierten Linksabbieger für die nachmittägliche Spitzenstunde jeweils am unteren Rand der Schwellenwerte
- Der vorhandene Straßenquerschnitt stellt die zur Anlage eines Aufstellbereiches erforderlichen Fahrbahnflächen nicht zur Verfügung. Ein Umbau / eine Aufweitung der Bahnhofstraße mit Auswirkungen auf die bestehenden Nebenanlagen ist damit unumgänglich
- Für die nördliche Zufahrt (LKW- und Mitarbeiterverkehre) besteht aufgrund der geringeren Frequentierung hingegen kein Erfordernis zur Anlage eines Aufstellbereiches für die linksabbiegenden Verkehre.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Verkehre im Zuge der Bahnhofstraße und des Knotenpunktes Bahnhofstraße / Stichweg Bahnhofstraße nach der Ansiedlung des geplanten Getränkehandels grundsätzlich leistungsfähig abgewickelt werden können. Aus den prognostizierten Verkehrszahlen ergibt sich für die nachmittägliche Spitzenstunde eine gute Verkehrsqualität, allerdings ist auf Grundlage der RAST 06 ein Aufstellbereich für die linksabbiegenden Verkehre im Bereich des Knotenpunktes anzulegen.

Da sich die ausschlaggebenden Zahlen **jeweils am unteren Rand des Wertebereiches bewegen** und die Anlage eines Aufstellbereiches nur mit umfangreichen Umbauarbeiten im Zuge der Bahnhofstraße umzusetzen ist, **könnte zunächst auf den Umbau verzichtet werden und die Entwicklung der Verkehre mittels eines Screenings nach Bebauung des Plangebietes beobachtet werden, hierzu sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen.**

Darüber hinaus plant die Gemeinde Steinhagen, die gegenüberliegenden Fläche (östlich Bahnhofstraße, südlich Liebigstraße) in einer Größenordnung von rd. 25 ha nach Inkrafttreten des Regionalplanes OWL als Gewerbe- und Industriegebiet zu entwi-

ckeln. In diesem Zusammenhang ist dann auch die verkehrliche Erschließung für das neue Gebiet zu untersuchen, auch ein zusätzlicher Anschluss in Gegenlage zur bestehenden Einmündung des Stichweges liegt dabei im Bereich des Möglichen. In diesem Zusammenhang ist dann auch die Umgestaltung des Knotenpunktes neu zu denken, so dass eine Umgestaltung zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht erscheint.

Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr

Das Plangebiet wird auch vom öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Das Plangebiet wird durch die Bushaltestelle und den Bushaltepunkt 'Steinhagen Bahnhof' erschlossen, die an der Bahnhofstraße in ca. 350m Entfernung bzw. an der Straße Am Bahnhof ca. 450m entfernt liegen. Die Bushaltestelle wird von der moBiel-Linie N14 (Bielefeld – Quelle – Steinhagen) abends und Fr/Sa- sowie Sa/So-nachts stündlich sowie unregelmäßig von der schulbezogenen BVO-Linie 68 (Bielefeld Schildesche – Werther – Halle – Steinhagen) bedient.

An dem Bahnhaltepunkt Steinhagen verkehrt der RB 75 „Haller Willem“ Bielefeld – Halle Osnabrück alle 30 bis 60 Minuten.

Außerdem liegt in weiterer, noch fußläufiger Entfernung die Bushaltestelle Florex, die von der BVO-Linie 88 Bielefeld – Steinhagen – Halle) überwiegend im Stundentakt bedient wird.

Erschließung für Fußgänger

Die fußläufige Erschließung des Gewerbestandortes erfolgt ebenfalls (ausschließlich) von der Bahnhofstraße aus. Eine rückseitige Erschließung ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

Stellplatzbedarf

Der private Stellplatzbedarf für PKWs (Mitarbeiter und Besucher) sowie auch für den LKW-Fuhrpark des zukünftigen Gewerbebetriebes kann auf den unbebauten Freiflächen der Gewerbefläche gedeckt werden. Auf eine Festsetzung von Flächen für die Anlage von Stellplätzen wurde bewusst verzichtet, um eine freie und bedarfsgerechte Gliederung des Betriebsgeländes zu ermöglichen.

8 Natur und Landschaft / Freiraum

8.1 Eingriffsregelung

Als integraler Bestandteil des Umweltberichtes wurde auch ein vereinfachter landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Zusammen mit dem Umweltbericht liegen diese Ergebnisse als eigenständiger Teil dieser Begründung in Anlage bei.

Als Eingriffsschwerpunkt stellt der Umweltbericht die Neuversiegelung mit den daran geknüpften Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere, Wasser und Boden dar. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie schließlich auch zur Kompensation nicht vermeidbarer Funktionsminderungen ist innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Geltungsbereiches insgesamt kein vollständiger funktionaler Ausgleich herstellbar. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 12.510 Wertpunkten.

Zum Ausgleich dieses Kompensationsdefizits ist es vorgesehen, 'Ökopunkte' aus dem Ökokonto der Gemeinde Steinhagen anzukaufen. Das aktuelle Guthaben von 67.990 Wertpunkten des Ökokontos resultiert aus der Bestandssicherung eines alten, strukturreichen Waldbestandes durch entsprechende Festsetzung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 'Gewerbegebiet Düfelsiek'. In der Vergangenheit war dieser Waldbestand als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Durch einen Ankauf von Ökopunkten von der Gemeinde Steinhagen kann das verbleibende Kompensationsdefizit insofern vollständig ausgeglichen werden.

8.2 Biotop- und Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Der Prüfbericht ist dieser Begründung zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

Im Rahmen des separat durchgeführten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 Gewerbegebiet „Westlich Bahnhofstraße“ wurden für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG abgeprüft. Das potenzielle Vorkommen von 53 Arten im Untersuchungsgebiet konnte herausgestellt werden (15 Säugetierarten/-gruppen, 37 Vogelarten, 1 Amphibienart). Nach Abschichtung des potenziell von dem Vorhaben betroffenen Artenspektrums (Stufe I) wurden bei den Fledermäusen 7 Arten bzw. Artengruppen einer vertiefenden Betrachtung unterzogen (Stufe II).

Zur Vermeidung des Eintreten von Verbotstatbeständen bei Fledermäusen und zur Vermeidung einer Störung von Jagdhabitaten wurden Vorgaben für eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung des Gewerbegebietes festgelegt.

Bei Berücksichtigung der im Prüfbericht dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung werden die Zugriffsverbote für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

8.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem sehr gut erschlossenen Siedlungsrandbereich von Steinhagen sowie auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gemeindebereich, für den im

Rahmen einer 'Planungswerkstatt' unter federführender Betreuung eines externen Planungsbüros (Zero Emission GmbH) das Leitbild für einen ökologischen, nachhaltigen und CO₂-neutralen Gewerbe- und Industriepark entwickelt wurde. Insofern ist für die Entwicklung der hier betrachteten Gewerbefläche eine enge konzeptionelle Anlehnung an das bereits vorhandene Leitbild für den großflächig geplanten Gewerbe-Industrie-Standort östlich der Bahnhofstraße vorgesehen.

Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden und gut erschlossenen Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine der Zersiedlung Vorschub leistende Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert. Das Zentrum der Gemeinde Steinhagen und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Ebenso ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie auch an den Bahnhof Steinhagen in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Eingrünung der Freiflächen sowie insbesondere auch die vorgesehene umfassende Dachbegrünung bzw. alternativ die Verpflichtung zur Nutzung der Dachfläche für Photovoltaik- und Solarthermieranlagen dienen der Minimierung der Klimaerwärmung einerseits bzw. der Reduzierung der Nutzung fossiler Energien mit den bekannten negativen klimatischen Folgewirkungen andererseits.

Mit dem geplanten Vorhaben werden bei umfassender Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen zum Klimaschutz (die insofern als Vermeidungs- bzw. Konfliktminimierungsmaßnahmen zu betrachten sind) im Übrigen weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

8.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

8.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung insofern betroffen, als eine auf die Menge des natürlichen Landabflusses von maximal 5 l/s • ha gedrosselte Ableitung des von Dachflächen sowie den sonstigen befestigten Flächen des Gewerbegrundstückes abfließenden Niederschlagwassers in den Jückemühlenbach vorgesehen ist, soweit eine Versickerung nicht in vertretbarem Zeitraum möglich ist. Soweit erforderlich, ist vor der Einleitung in das Fließgewässer eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagwassers vorgesehen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Für das Plangebiet ist nach den Technischen Regeln des DVGW- Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

9.2 Abwasserentsorgung

Die Planungskonzeption sieht hinsichtlich des Umgangs mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser insbesondere von Dachflächen sowie auch von potenziell (gering) verunreinigtem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen des Gewerbegrundstückes folgende Regelung vor:

- Aufgrund der vorgesehenen weitgehenden Festsetzungen zur Dachbegrünung der Gewerbebauten (Punkt 7.1.2 der Festsetzungen) kann bereits eine nennenswerte Retention des hier anfallenden Regenwassers und eine Drosselung des Abflusses erfolgen, sofern die Dachflächen nicht überwiegend für die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Solarthermie verwendet werden. Diesbezüglich wird insofern möglicherweise nur ein geringer zusätzlicher Flächenbedarf auf den Freiflächen des Gewerbegrundstückes für die Anlage von Retentions- und/oder Versickerungsflächen bestehen.
- Um auch in dem Fall, dass auf eine Begrünung der Dachflächen zugunsten der Installation von Fotovoltaikanlagen bzw. Solarthermie ganz oder weitgehend verzichtet wird, eine gesicherte Erschließung des Gewerbegrundstückes hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung gewährleisten zu können, stellt die Gemeinde Steinhagen eine benachbarte Freifläche außerhalb des Bebauungsplangebietes für die Anlage von ausreichend groß dimensionierten (Rasen-)Mulden bzw. einem Mulden-Rigolensystemen zur Verfügung. Die ca. 2.100m² große, durch die Begrenzung des benachbarten Landschaftsschutzgebietes (LSG) vorgegebene Fläche schließt auf der straßenabgewandten Seite (Westseite) unmittelbar an das Gewerbegrundstück an. Nach Westen schließt der Auenraum des Jückemühlenbaches mit seinen gehölzbestandenen Uferböschungen an. Eine Versickerungs- und Rückhalteanlage auf dieser Fläche ist insgesamt naturnah zu gestalten und so zu bemessen, dass im Falle von Starkregenereignissen maximal eine auf die Menge des natürlichen Landabflusses gedrosselte Wassermenge (5 l/s • ha) in den nahe gelegenen Jückemühlenbach abgeleitet wird.

Für befahrene Flächen des Gewerbegrundstückes hat in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh auf der Gewerbefläche eine Vorbehandlung des verschmutzten Niederschlagswassers vor der Einleitung in das angrenzende Gewässer oder das Grundwasser zu erfolgen. Die Vorlage einer detaillierten Entwässerungskonzeption hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Um die zweckgebundene Nutzung der gemeindlichen Fläche für die ordnungsgemäße Ableitung des auf dem Gewerbegrundstück anfallenden Niederschlagswassers abzusichern, ist ein diesbezüglicher Eintrag im Grundbuch oder alternativ eine Veräußerung der Fläche an den Gewerbetreibenden vorgesehen.

Auf eine zeichnerische Festlegung von Flächen für eine Niederschlagswasserretention und -behandlung wurde bewusst verzichtet, um die gestalterischen Möglichkeiten des zukünftigen Grundstückseigentümers nicht einzuschränken. Da die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) nicht überlagert werden kann mit der Festsetzung von Baugebieten, wären die diesbezüglich festgesetzten Flächen der nutzbaren Gewerbefläche jedenfalls entzogen. Dies würde für den Grundstückseigentümer die von der Gemeinde Steinhagen bevorzugte Nutzung einer begrünten Dachfläche als Retentionsraum jedenfalls unattraktiv machen, da ein ‚Flächengewinn‘ dadurch für ihn nicht zu erzielen wäre.

10 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

11 Immissionsschutz

Nördlich und südlich an das Plangebiet grenzt eine gemischt genutzte Bestandsbebauung an. Im Rahmen der Ansiedlung des geplanten Gewerbestandortes ist nach Maßgabe des Immissionsschutzrechts sicherzustellen, dass diese vorhandene Nachbarschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Grundlage für eine Beurteilung ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm ('TA-Lärm').

Bebauungspläne bestehen für diese angrenzenden, bebauten Flächen nicht. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Detmold ist aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur (Wohnen in Verbindung mit Kleingewerbe) hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Bewertung von einem Mischgebiet auszugehen.

Da die geplante – potenziell emissionsrelevante – Nutzung nach Aussage des Kaufinteressenten für das Gewerbestandstück ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden wird, wird seitens der Bezirksregierung ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Verträglichkeit nach bisheriger Einschätzung nicht gefordert. Weitergehende Aussagen sind erst nach Vorliegen einer detaillierten Betriebsbeschreibung möglich.

Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Erweiterung der Betriebszeit in den Nachtzeitraum hinein ein entsprechender schalltechnischer Nachweis zu führen ist.

12 Denkmalschutz

Baudenkmale, Bodendenkmale

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Nordrhein-Westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) meldepflichtig. Sie müssen unverzüglich gemeldet werden bei der

Gemeinde Steinhagen
oder beim
Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel.: 0521/5200250)

und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

13 Fragen zur Durchführung und Bodenordnung

Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen der Gemeinde Steinhagen (Verkäufer) und dem Gewerbebetrieb (Käufer) werden weitergehende Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

Insbesondere sollen in diesem Rahmen auch Belange des Natur- und Umweltschutzes, wie

- die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- der Umgang mit auf den versiegelten Flächen des Gewerbegebietes anfallendem Regenwasser sowie insbesondere auch die Nutzung der westlich angrenzenden, gemeindeeigenen Freifläche für die Anlage von Retentions- bzw. Versickerungsflächen

vertraglich geregelt werden.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Steinhagen, im August 2021

Werther (Westf.), 30. August 2021
stadtlandkonzept PartG Planungsbüro für Stadt & Umwelt

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Westlich Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom 15.09.2021 zugrunde gelegen.

Gemeinde Steinhagen,

.....

Bürgermeisterin

ANLAGEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - *Satzungsfassung*
Umweltbericht - *Satzungsfassung*