



Gemeinde Steinhagen

Zusammenfassende Erklärung

gemäß §10a BauGB

zur

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34
„Westlich Bahnhofstraße“ im Ortsteil Steinhagen

Auftraggeber: Gemeinde Steinhagen
Am Pulverbach 25
33803 Steinhagen

Projekt: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Westlich Bahnhofstraße“
in Steinhagen, Kreis Gütersloh

Datenlizenz: Die in diesen Bericht enthaltenen Abbildungen und verwendeten Daten
entstammen, soweit nicht anders benannt, aus den digitalen Geobasisda-
ten NRW (dl-de/by-2-0"; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Berichtstyp: Zusammenfassende Erklärung gem. §10a BauGB

Projektnummer: 0574

Kurztitel: Zusammenfassende Erklärung B-Plan Nr. 34 in Steinhagen

Version: 1

Stand: 08.12.2021

Bearbeitung: Frank Baudisch
Klaus Beck

Unterschrift:



stadtlandkonzept

Planungsbüro für Stadt & Umwelt

Alte Bielefelder Straße 1 | 33824 Werther (Westf.)

05203 9182090 | mail@stadtlandkonzept.de

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Vorbemerkung	2
1.2	Ziel des Bebauungsplans	2
2	Verfahrensablauf	2
3	Darstellung der Umweltbelange	4
3.1	Beurteilung der Umweltbelange	4
3.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	6
4	Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und der Ergebnisse der Abwägung.....	6
4.1	Frühzeitige Beteiligung	6
4.2	Beteiligung im Rahmen der 1. Offenlage	8
4.3	Beteiligung im Rahmen der 2. Offenlage und Gesamtabwägung	11
5	Abwägung von Planungsalternativen.....	11
6	Rechtsgrundlagen.....	12

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Seit 2004 ist die ‚Zusammenfassende Erklärung‘ ein verpflichtender Zusatz zum abgeschlossenen Verfahren für Flächennutzungspläne und im Regelverfahren aufgestellte Bebauungspläne. Die Verpflichtung ergibt sich für das FNP-Verfahren nach § 6a Abs. 1 BauGB. Für den B-Plan formuliert § 10a Abs. 1 BauGB diese Vorgabe wie folgt:

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Mit der Erklärung soll demnach vor allem der Umgang mit Umweltbelangen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zusammenfassend dargestellt werden.

1.2 Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die kurzfristige Ausweisung zusätzlicher Flächen für eine eingeschränkte – nicht wesentlich störende – gewerbliche Nutzung. Die Nutzungsbeschränkung erfolgt mit der Maßgabe, gestalterische sowie auch immissionsbedingte Konflikte mit der sowohl nach Norden als auch südlich entlang der Bahnhofstraße unmittelbar angrenzenden mischgebietsartigen Nutzungen zu vermeiden. Eine gewerbliche Entwicklung ist zukünftig auch für die Freiflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs „Detert“ östlich der Vorhabenfläche vorgesehen. Für diesen großflächigen Gewerbestandort wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durch das Büro „Zero Emission“ eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, in der rahmengebende Kriterien für eine umfassend an Nachhaltigkeitskriterien orientierte Nutzungsstruktur sowie auch ökologische Standards für die weitere städtebauliche Entwicklung vorgeschlagen werden. Diese rahmengebenden Kriterien sollen sinngemäß auch für die hier betrachtete Planung des B-Plans Nr. 34 gelten, um die gestalterische Einheit der unmittelbar benachbarten Geltungsbereiche der geplanten Gewerbestandorte zu unterstreichen.

2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat in seiner Sitzung am 13. Mai 2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 „Westlich Bahnhofstraße“ neu aufzustellen. Gleichzeitig



wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen im Parallelverfahren entsprechend der Planungsabsicht zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2020 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 34 hat anschließend 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.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen des Bauausschusses am 26.08.2020 sowie des Rates am 02.09.2020 entschieden und anschließend die 1. Offenlage des Entwurfes beschlossen. Die 1. Offenlage wurde am 05.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2020 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 34 hat in der Zeit vom 14.12.2020 bis einschließlich dem 25.01.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(2), 4(2), 2(2) BauGB durchlaufen.

In den Sitzungen des Bauausschusses am 15.04.2021 sowie des Rates am 19.05.2021 wurde über die Ergebnisse der 1. Offenlage beraten. Im Rahmen dieser Offenlage wurde an die Gemeinde auch die Bitte herangetragen, innerhalb des Geltungsbereiches ein zusätzliches Baufenster vorzusehen. Aus diesem Grund wurde in der Sitzung weiterhin über den Beschluss zur erneuten Offenlage (2. Offenlage) beraten. Die 2. Offenlage hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.06.2021 in dem Zeitraum vom 23.06.2021 bis einschließlich zum 04.08.2021 stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am 15.09.2021 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.



3 Darstellung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG und § 31 des LNatSchG NRW wurde darüber hinaus eine Eingriffsbetrachtung vorgenommen. Weiterhin wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange berührt werden können.

3.1 Beurteilung der Umweltbelange

Dem Umweltbericht ist folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu entnehmen:

„Letztlich lassen sich für die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Klima und Luft, Landschaft, Biologische Vielfalt sowie Mensch und Gesundheit keine erheblichen Auswirkungen feststellen. Jedoch wirkt sich das Vorhaben negativ auf die Schutzgüter Tiere, Boden, und Wasser aus. Maßgeblich ist dies durch die Neuversiegelung von bisher dauerhaft vegetationsbedecktem und insofern biologisch aktivem Boden bedingt. Die Eingriffserheblichkeit ist allerdings insgesamt als gering einzustufen, da es sich bei dem betroffenen Boden um durch vorausgegangene anthropogene Nutzung vorbelasteten Boden sowie auch um eine struktur- und artenarme Vegetationsbedeckung handelt.

Ein funktionaler Ausgleich für die bilanzierten Eingriffe in die genannten Schutzgüter ist in allen Fällen sowohl in standörtlicher als auch in zeitlicher Hinsicht prinzipiell unproblematisch zu erreichen.

Das Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände kann durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.“

Als Vermeidungsmaßnahmen werden in dem Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan) vorgesehen:



V1 – Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Die geplante Beleuchtung des Gewerbegebietes soll durch Begrenzung der zulässigen Farbspektren und Farbtemperatur der verwendeten Leuchtmittel sowie auch durch weitergehende Regelungen hinsichtlich der Leuchtenbauart und einer zeitlichen Regelung weitestmöglich insekten- und fledermausfreundlich gestaltet werden. Die Vermeidungsmaßnahme wurde durch entsprechende Festsetzung gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

V2 – Schutz von Boden und Grundwasser

Durch Anlage von hinreichend groß dimensionierten Rasenmulden bzw. ein Mulden-Rigolen-System auf der Gewerbefläche sowie ggf. die funktionale Ergänzung durch eine Dachbegrünung soll die Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet weitestmöglich minimiert - zumindest aber verzögert - werden, um den kleinräumigen Wasserkreislauf zu stützen und negative Folgewirkungen des Regenwasserabflusses für angrenzende Gebiete zu vermeiden.

Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wurden inhaltlich im Wesentlichen unverändert als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Auf die diesbezügliche auch bestehende Nachweispflicht einer gesicherten Erschließung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ebenfalls hingewiesen.

V3 – Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Überwinterungszeit von Amphibien und weiteren Tieren

Zum Schutz von Amphibien und bodenbrütenden Vögeln werden biotoptypabhängig differenzierte zeitliche Regelungen für die Baufeldfreimachung vorgegeben.

Im Bebauungsplan wird die Vermeidungsmaßnahme als Hinweis auf die bestehenden artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote übernommen.

Ein Ausgleich der darüber hinaus bilanzierten, nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist aufgrund der Kleinflächigkeit nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans möglich. Der Landschaftspflegerische Begleitplan sieht hierfür verschiedene Begrünungsmaßnahmen vor, wobei Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung des Gewerbestandortes sowie aufgrund ihrer multifunktionalen naturhaushaltlichen Gunstwirkungen eindeutig dominieren.

Das bilanzierte, verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 12.510 Wertpunkten wird durch Nutzung einer bestehenden Ökokontofläche der Gemeinde Steinhagen innerhalb des B-Plans Nr. 25 ‚Gewerbegebiet Dufelsiek‘ (vgl. Umweltbericht zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 25) beglichen.



3.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG umfassend beachtet wird, wurde außerdem ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Fachbeitrag kommt im Rahmen der einleitend durchgeführten Vorprüfung zu dem zusammenfassenden Ergebnis:

„Im Rahmen des hier vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 34 Gewerbegebiet „Westl. Bahnhofstraße“ in Steinhagen wurden bei den 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 von Verbotsverletzungen bei Fledermäusen und zur Vermeidung einer Störung von Jagdhabitaten wurden Vorgaben für eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung des Gewerbegebietes festgelegt (V1).

Bei Berücksichtigung der Maßnahme 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.“

4 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und der Ergebnisse der Abwägung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sowie 8 Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange abgegeben. Planungsrelevante Anregungen und Hinweise, die auch einen potenziellen Einfluss auf Umweltbelange haben können, wurden

aus der Öffentlichkeit sowie vom Geologischen Dienst NRW, dem Kreis Gütersloh (Abt. Straßenverkehr, Abt. Tiefbau – Untere Wasserbehörde, Abt. Umwelt – Untere Naturschutzbehörde) geäußert.

Diese führten insbesondere zu folgenden inhaltlichen Änderungen des Planvorentwurfs bzw. auch zu Anpassungen des Verfahrensverlaufes:

- Die Textfestsetzung unter Punkt 1.3 a der örtlichen Bauvorschriften wurde dahingehend geändert, dass nunmehr auch Werbeanlagen auf Dachflächen von



untergeordneten Gebäudeteilen zulässig sind, sofern diese Anlagen weiterhin nicht die maximale Gebäudehöhe des Gewerbebaus überragen.

Begründung: Wesentliches Ziel der diesbezüglichen Festsetzung ist es, eine relevante Beeinträchtigung des Quartierbildes durch (zu) dominante Werbeanlagen zu vermeiden. Die vorgesehene Änderung steht dieser Zielsetzung in keiner Weise entgegen.

- Die Textfestsetzung unter Punkt 2.2 ‚Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen‘ der örtlichen Bauvorschriften wurde dahingehend geändert, dass nunmehr auf den ‚sonstigen Grundstücksseiten‘ (gemeint sind damit alle Grundstücksseiten außer der Straßenseite) auch Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 4,0 m zulässig sind.

Begründung: Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen soll – neben anderen Maßnahmen – die Entwicklung eines repräsentativen Gesamt-Erscheinungsbildes des Gewerbebestandes, insbesondere aber der Straßenansicht unterstützt werden. Einer Änderung der getroffenen Festsetzung auf der dem Straßenraum zugewandten Seite des Gewerbegrundstückes wurde deshalb nicht zugestimmt. Im Übrigen wurde aber bei einer Abwägung der Gestaltungsaspekte gegen die Sicherheitsansprüche des am Standort vorgesehenen Gewerbebetriebes den mit der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken stattgegeben.

- Hinsichtlich der Erfassung und Bewertung des Schutzgutes ‚Boden‘ sowie auch für die Darstellung der potenziellen Eingriffsfolgen im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine Überarbeitung unter Berücksichtigung der aktualisierten Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) im GEOportal.NRW. Kompensationsmaßnahmen für den Verlust schutzwürdiger Böden wurden auf der Grundlage der Veröffentlichung ‚Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörde in der Bauleitplanung‘ festgelegt. Weiterhin wurde der Textteil des Bebauungsplanes um den Hinweis Nr. 6 „Verwendung von Mutterboden“ ergänzt.
- Der Textteil des Bebauungsplanes wurde um den Hinweis Nr. 8 „Nachweis der gesicherten Erschließung bzgl. der erforderlichen Anlagen zur Ableitung von Abwasser“ ergänzt. Darin wird dargelegt, dass das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen des Gewerbegrundstückes abfließende Abwasser zunächst auf der Grundstücksfläche zwischenzuspeichern ist und nachfolgend gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz (Mischwasserkanal) der Gemeinde Steinhagen oder alternativ dem Jücker Mühlenbach zuzuführen ist. Entsprechend sind für eine ggf. zusätzlich erforderliche Niederschlagwasserbehandlung sowie auch die Retention auf dem Gewerbegrundstück in geeigneter Lage und Dimensionierung unversiegelte Flächen vorzuhalten.

Begründung: Der Nachweis einer gesicherten Ableitung des auf der Grundstücksfläche anfallenden Abwassers ist Teil der insgesamt nachzuweisenden gesicherten Erschließung als Grundlage für die Baureife des Grundstückes. Da die diesbezüglich



erforderlichen Flächen sinnvollerweise bereits auf Bauleitplanebene planerisch berücksichtigt werden sollten, andererseits eine Festsetzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung aber die verfügbare Gewerbefläche minimieren (und damit auch eine angestrebte Dachbegrünung zur Retention des anfallenden Niederschlagswasser unattraktiv machen würde) würde, wurden die Textfestsetzungen lediglich um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

- Die Textfestsetzung betreffs der ‚Insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung‘ wurde entsprechend der Stellungnahme weiter optimiert. Insbesondere wurde die Festsetzung dahingehend angepasst, dass für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplätzen nur Leuchtmittel mit geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm und mit einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden sind. Weiterhin sind ein Anstrahlen der Gebäudekörper / Fassaden sowie Beleuchtung zu Werbezwecken auf der dem Wald zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

Begründung: Der Schutz von Insekten und Fledermäusen soll durch die weitergehende Konkretisierung und Detaillierung der Textfestsetzung weiter verbessert werden.

4.2 Beteiligung im Rahmen der 1. Offenlage

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur 1. Offenlage gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit und 11 Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange sowie eine verwaltungsinterne Stellungnahme abgegeben.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise, die auch einen potenziellen Einfluss auf Umweltbelange haben können, wurden aus der Öffentlichkeit sowie von der Bezirksregierung Detmold - Dez. 34, dem Kreis Gütersloh (Abt. Tiefbau – Untere Wasserbehörde) und der PLEdoc GmbH geäußert.

Diese führten insbesondere zu folgenden inhaltlichen Änderungen der 1. Entwurfsfassung des Bebauungsplans bzw. auch zu Anpassungen des Verfahrensverlaufes:

- Für die bauliche Umsetzung der unverändert durch Textfestsetzung vorgeschriebene Dachbegrünung oder alternativ Errichtung einer Photovoltaikanlage oder Solarthermie wurde nunmehr ein zeitlicher Aufschub von maximal 24 Monaten ab Fertigstellung/Bezug der Gewerbebauten eingeräumt.

Begründung: Mit der Gewährung dieses zeitlich begrenzten Aufschubes zur Realisierung der Maßnahmen wurde den durch die Corona-Pandemie bedingten wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Bauherren Rechnung getragen.

- Die für Pflanzmaßnahmen insbesondere zur gestalterischen Einbindung des Gewerbestandortes vorgesehene Teilfläche 1 wurde im südlichen Abschnitt gemäß der



Darstellung in der Plangrafik um ca. 320 m² verkürzt und die Anzahl der in Teilfläche 1 anzupflanzenden Laubbäume wurde entsprechend von bisher 10 auf 5 Stück verringert. Um den daraus resultierenden Grünflächenverlust zu kompensieren, wurde der Pflanzstreifen auf der Grundstücksrückseite (Teilfläche 2) von 3m auf 4m verbreitert.

Begründung: Die von der PLEdoc GmbH zur Verfügung gestellten aktualisierten Informationen bzgl. des Trassenverlaufes der das Plangebiet querenden Ferngasleitung ließen eine wesentlich größere Überschneidung der Schutzstreifens der Gasleitung mit der Teilfläche 1 erkennen, als frühere Planunterlagen. Aufgrund der im Bereich des Schutzstreifens bestehenden Pflanzrestriktionen waren die zuvor festgesetzten Pflanzvorgaben nicht in vollem Umfang aufrechtzuerhalten.

- Einem Antrag, auch südlich der das Plangebiet querenden Ferngasleitungstrasse ein Baufenster auszuweisen, um hier die Errichtung einer überdachten Stellplatzanlage für den gewerblichen Fuhrpark zu ermöglichen wurde stattgegeben. Eingriffsrelevante Veränderungen hinsichtlich naturhaushaltlicher Belange waren aufgrund dieser Planänderung nicht zu erwarten. Zum einen war die nunmehr für eine Bebauung in Betracht kommende Fläche zuvor bereits als potenziell vollversiegelte Stellplatzfläche in die Bilanzierung eingegangen. Zum Zweiten wurde durch Begrenzung der Bauhöhe auf max. 4,0m sowie eine Platzierung des Baufensters im straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereich sichergestellt, dass eine wesentliche landschafts- bzw. quartierbild-beeinträchtigende Wirkung von dem zusätzlichen Bauwerk nicht zu besorgen sein wird.

Die beabsichtigte wesentliche Planänderung bedingte eine wiederholte (zweite) Offenlage des Entwurfes.

Begründung: Die im Rahmen der Stellungnahme zur 1. Offenlage beantragte Planänderung wurde als städtebaulich vertretbar und verhältnismäßig angesehen. Wesentliche (eingriffsrelevante) Veränderungen hinsichtlich naturhaushaltlicher Belange oder der Landschaftsbildqualität waren nicht zu besorgen. Insofern wurde dem vorgebrachten Antrag stattgegeben.

- Die bisher vorgesehene Option der Einleitung von Niederschlagwasser aus dem Gewerbegebiet in das Mischwasserkanalnetz der Gemeinde entfällt durch Löschung des diesbezüglichen Textabschnittes unter Punkt 8 der Textfestsetzungen (Sonstige Hinweise).

Begründung: Entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß §55 Abs. 2 WHG i. V.m. §44 Abs. 1 LWG NRW soll Niederschlagwasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden,



soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Belange noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Die planerisch erwünschte, aber zunächst nur in der Begründung erwähnte, Versickerung von Niederschlagwasser über Mulden und/oder Mulden-Rigolen-Systeme wurde sinngemäß gleichlautend unter Punkt 8 der ‚Sonstige Hinweise‘ der Textfestsetzungen übernommen.

Begründung: Durch die ausdrückliche Erwähnung der planerisch präferierten, mindestens teilweisen Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers unter den ‚Sonstigen Hinweisen‘ der Textfestsetzungen wird die Bedeutung, die dieser Maßnahme beigemessen wird, unterstrichen.

- Der als Teilfläche 2 für die Anlage eines Heckengehölzes festgesetzte Pflanzstreifen wurde nunmehr um die Bereiche, in denen bisher eine Überschneidung mit dem festgesetzten Schutzstreifen der Ferngasleitung bestand, verkleinert. Zum Ausgleich dieses Flächenverlustes wurden die zwei Pflanzstreifen der Teilfläche 2 an der nördlichen und der südlichen Grundstücksgrenze von bisher 3m Breite auf nunmehr 3,5m Breite verbreitert. Die insgesamt für Gehölzanzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stehende Fläche ändert sich somit nicht.

Begründung: Durch die ausdrückliche Erwähnung der planerisch präferierten, mindestens teilweisen Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers unter den ‚Sonstigen Hinweisen‘ der Textfestsetzungen wird die Bedeutung, die dieser Maßnahme beigemessen wird, unterstrichen.

- Die Textfestsetzungen unter Punkt 7.1.2 wurden um eine Empfehlung (ohne Festsetzungscharakter) ergänzt, aus Gründen der Effizienzsteigerung auch Dachflächenbereiche zu begrünen, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen/Solarthermie genutzt werden sollen. Die entsprechenden Module sollen in diesem Fall aufgeständert werden.

Begründung: Die Nutzung der Dachfläche allein für die Installation von Photovoltaikanlagen/Solarthermie-Modulen erbringt einen wesentlichen Beitrag in Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität. Losgelöst davon ist aber gleichzeitig auch die aus der fortschreitenden Klimaveränderung resultierende erhöhte Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen mit der Gefahr von Überflutungen insbesondere in städtischen Quartieren mit hohem Versiegelungsgrad planerisch zu berücksichtigen. Als konfliktminimierende Maßnahme ist deshalb eine mindestens extensive Begrünung der meist großen Dachflächen von Gewerbebauten aufgrund der unbedingt erstrebenswerten abflussverzögernden und bedingt auch -reduzierenden Wirkung zu begrüßen.



4.3 Beteiligung im Rahmen der 2. Offenlage und Gesamtabwägung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur 2. Offenlage gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nochmals 3 Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise, die auch einen potenziellen Einfluss auf Umweltbelange haben können, wurden lediglich vom Kreis Gütersloh (Abt. Tiefbau – Untere Wasserbehörde) geäußert. Diese führten insbesondere zu folgenden inhaltlichen Änderungen der 2. Entwurfsfassung des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Steinhagen stellt außerhalb des Geltungsbereiches eine benachbarte Fläche am Jücker Mühlenbach für die Anlage einer naturnah gestalteten Retentionsmulde zur Verfügung. Der maximal für die Versickerung bzw. Retention nutzbare Bereich hat eine Größe von ca. 2.100 m².

Es ist beabsichtigt, die zweckgebundene Nutzung der gemeindlichen Fläche entweder durch Eintrag im Grundbuch oder durch eine Veräußerung an den Gewerbetreibenden abzusichern.

Begründung: Durch die zweckgebundene Bereitstellung einer Fläche soll jedenfalls sichergestellt werden, dass das von bebauten oder befestigten Flächen des Gewerbegrundstückes abfließende Niederschlagswasser im nahen Umfeld versickert oder aber nach Rückhaltung in den entsprechend naturnah gestalteten Rückhalteanlagen dem Jücker Mühlenbach zugeführt wird. Gleichzeitig soll durch die Entwicklung der zur Verfügung gestellten Flächen zu einem naturnah gestalteten Feuchtlebensraum der Biotopverbund mit dem benachbarten Gewässerraum des Jücker Mühlenbaches gestärkt werden.

Bezüglich der in vorausgegangenen Beteiligungsverfahren getroffenen Beschlüsse hat sich im Rahmen der abschließenden Gesamtabwägung in keinem Fall das Erfordernis zu einer veränderten oder erneuten Beschlussfassung ergeben.

5 Abwägung von Planungsalternativen

Die Nutzungsmöglichkeiten der hier betrachteten Fläche orientieren sich an den rahmengebenden Faktoren, die sich aus der Nutzung des unmittelbaren Umfeldes sowie den dadurch bedingten Einflussfaktoren auf die Plangebietsfläche ergeben.

Die als ‚Baulücke‘ zu betrachtende Plangebietsfläche an der Bahnhofstraße wird nach Norden und nach Süden von einer mischgebietsartigen Bebauung eingerahmt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der als Haupterschließungsachse von Steinhagen fungierenden Bahnhofstraße ist zukünftig die Entwicklung eines großen Gewerbe-Industriestandortes vorgesehen. Eine weitere maßgebliche Vorbelastung für den Standort ist die südlich in kurzer Distanz verlaufende Trasse der BAB A33.



In ihrer Gesamtheit prägen die aufgezeigten Umfeldnutzungen – und insbesondere auch die erkennbare Nutzungsentwicklung des räumlichen Umfeldes – den betrachteten Standort als geeigneten Gewerbestandort. Zudem ist aufgrund der vorhandenen guten Erschließung der Fläche eine bauliche Entwicklung in dem durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Baufeld sinnvoll.

Die o.g. aus dem Umfeld auf die Fläche einwirkenden, als Vorbelastung zu wertenden, Störungen sowohl seitens des Verkehrs als auch von angrenzenden Siedlungsflächen schließen eine Wohnnutzung aus. Auch eine Entwicklung des Standortes als Mischgebiet erscheint nicht sinnvoll, da die sich abzeichnende Umfeldentwicklung sowie auch die eher zunehmende Verkehrsbelastung der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (BAB A33 und Bahnhofstraße) eher für eine gewerbliche Entwicklung des Standortes sprechen. Tatsächlich würde die Festsetzung eines Wohngebiets oder auch eines Mischgebiets an diesem Standort die – auch auf Regionalplanungsebene – bereits sehr weit fortgeschrittenen Überlegungen zur Entwicklung eines GIB-Standortes auf den unmittelbar östlich anschließenden Freiflächen der ehemaligen Hofstelle Detert aufgrund der sich ergebenden Emissionsproblematik möglicherweise wesentlich beeinträchtigen.

6 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Nordrhein-Westfälische Bauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW 2021. S. 822)

Die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW S. 916).

