



Machbarkeitsstudie

Nachhaltiges Gewerbegebiet
,Alte Hoffläche Detert' in Steinhagen

Juni 2018

Projekt	Machbarkeitsstudie für ein nachhaltiges Gewerbegebiet ‚Alte Hoffläche Detert‘ in Steinhagen
Auftraggeberin	Gemeinde Steinhagen
Projektleitung	Bauamt, Isabel Krüger Am Pulverbach 25 33803 Steinhagen T. 05204 997-306 e-Mail: isabel.krueger@steinhagen.de
Erstellt durch	Zero Emission GmbH Hofaue 55 42103 Wuppertal T. 0800 42 11 400 www.zeroemissiongbmh.de
Projektleitung	M.Re. Veronika Wolf
Mitarbeiter	B.Sc. Moritz Wolf B.A. Roman Wolf
Datum	Juni 2018

Gender Hinweis: Die verwendete maskuline bzw. feminine Sprachform dient der leichteren Lesbarkeit und meint immer auch das jeweils andere Geschlecht.

Hinweis: Insofern keine anderen Quellenverweise angegeben sind, liegen die Urheberrechte bei der Zero Emission GmbH.

Aufgabenstellung	4
1 Rahmenbedingungen.....	5
1.1 Gemeinde Steinhagen	5
1.2 Verkehrliche Anbindung	7
1.3 Gewerbliches und soziales Umfeld	8
1.4 Städtebau	10
1.5 Plangebiet.....	11
1.6 Derzeitige Nutzungen	12
1.7 Rechtliche Rahmenbedingungen	14
1.8 Landschaft und Naturräume.....	15
2 Lokale Bedarfsanalyse	17
3 Kernfunktionalität des Standortes und Leitbild.....	19
4 Prinzipskizze	23
5 Strukturkonzepte	25
6 Zusammenfassung und Ausblick.....	30
Abbildungsverzeichnis	33
Literaturverzeichnis	35
Anhang	36
Werkstattkonzept	36
Einladungstext	37
Pressemitteilung	38
Handouts Thementische	39
Bericht Ergebnisse Planungswerkstatt.....	48
Presseberichte.....	55

Aufgabenstellung

Die Gemeinde Stadthagen beabsichtigt auf der von der Gemeinde erworbenen Fläche rund um die „Alte Hoffläche Detert“ eine gewerbliche und industrielle Entwicklung. Die Fläche ist seit vielen Generationen im Besitz der Familie Detert, die hier bis zum Verkauf an die Gemeinde Steinhagen einen Bauernhof mit Vieh- und Schweinewirtschaft betrieben hat, 2012 wurde die Umstellung des Betriebes von konventioneller Landwirtschaft zu einem Biolandbetrieb mit dem Schwerpunkt Imkerei vollzogen. Neben den Blühflächen für die Imkerei wurde Mais angebaut und Stroh hergestellt, das Wohnhaus ist unsaniert – Scheunen und Ställe teils nicht mehr nutzbar.



Abbildung 1: Hof Detert

2015 hatte sich das Logistikunternehmen Wahl & Co. um die Fläche beworben, die Ansiedlung wurde jedoch mit einem Gemeinderatsbeschluss 2016 abgelehnt. Als Gründe wurden u.a. Lärm- und Abgasemissionen des 24 Stunden-Logistikbetriebes angeführt. Ein Bürgerentscheid bestätigte später die Entscheidung des Rates.



Abbildung 3: Landwirtschaftliche Nutzung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen nun die Voraussetzungen für eine Neuplanung eines Gewerbestandortes mit hoher ökologischer, sozialer wie funktionaler Qualität geprüft und die Kernfunktionalität entwickelt werden. Die nachhaltige Entwicklung, Gestaltung und Betrieb eines Gewerbeareals bietet Nutzerinnen und Nutzern eine qualitätsvolle Plattform für ihr Waren- und Dienstleistungsangebot, unterstützt durch nachhaltiges Wirtschaften einen sparsamen Energie- und Ressourceneinsatz und trägt damit zu Klimaschutz und gleichzeitig langfristigen Sicherung der zum erfolgreichen Wirtschaften benötigten Ressourcen entscheidend bei. Darüber hinaus profitieren nachhaltige Gewerbegebiete von einem guten Image, schaffen gute Unternehmensadressen denen Kunden, Auftraggebern und Fachkräften gleichermaßen einen steigenden gesellschaftlichen Wert beimessen. Gleichzeitig steht die Planung unter der Zielsetzung einer frühzeitigen öffentlichen Beteiligung, so dass die öffentlichen Anregungen als grundlegende Bausteine in der Studie berücksichtigt und integriert werden können.

Mit der Machbarkeitsstudie wurde die Zero Emission GmbH in Wuppertal im August 2017 beauftragt.

1 Rahmenbedingungen



Abbildung 5: Lage im Raum Gemeinde Steinhausen

1.1 Gemeinde Steinhausen

Steinhagen ist eine wachsende und prosperierende Gemeinde im Kreis Gütersloh mit 20.749 Einwohnern und 7.496 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (1). Das Gemeindegebiet ist in die drei Stadtteile Steinhagen, Amshausen und Brockhagen gegliedert. Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt 417 v.H. und die Grundsteuersätze A 192 v.H. und B 380 v.H. Aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft und hoher Steuereinnahmen (Gewerbe-, Einkommen- und Umsatzsteuer) gehört Steinhagen zu den finanzstärksten Kommunen in NRW und erhält seit 1989 keine allgemeinen Landeszuweisungen (Schlüsselzuweisungen) mehr. Das kommunale Tochterunternehmen „Abwasserbeseitigung und Gemeindewerke Steinhagen GmbH“ ist für die Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung sowie den Bäderbetrieb zuständig (2). Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde Steinhagen stehen nur wenig Flächenreserven zur Verfügung. Nach dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept des Kreises Gütersloh befinden sich lediglich in drei der insgesamt acht Gewerbe- und Industriegebiete 4,23 ha nicht betriebsgebundene Reserveflächen (s. Tabelle 1: Gewerbe- und Industrieflächennutzung in Steinhagen in ha und Abbil-

Abbildung 6: Gewerbe- und Industrieflächen im Gemeindegebiet Steinhagen . Kartengrundlage: Open Street Map.).

Tabelle 1: Gewerbe- und Industrieflächennutzung in Steinhagen in ha (3)

Gewerbegebiete Steinhagen	Gesamt [ha]	Genutzt [ha]	Reserve [ha]		
			Verfügbar	Betriebs- gebunden	gesamt
Bielefelder Straße West	47,77	46,96	0,81	0,00	0,81
Bielefelder Straße Ost	47,48	40,45	0,00	7,03	7,03
Brockhagen West	30,68	28,25	2,43	0,00	2,43
Brockhagen Ost	29,70	28,62	1,08	0,00	1,08
Amshausen	10,35	10,35	0,00	0,00	0,00
Oberes Feld	1,92	1,92	0,00	0,00	0,00
König	0,81	0,81	0,00	0,00	0,00
Woerdener Straße	0,74	0,74	0,00	0,00	0,00
Summe	169,45	158,10	4,32	7,03	11,35

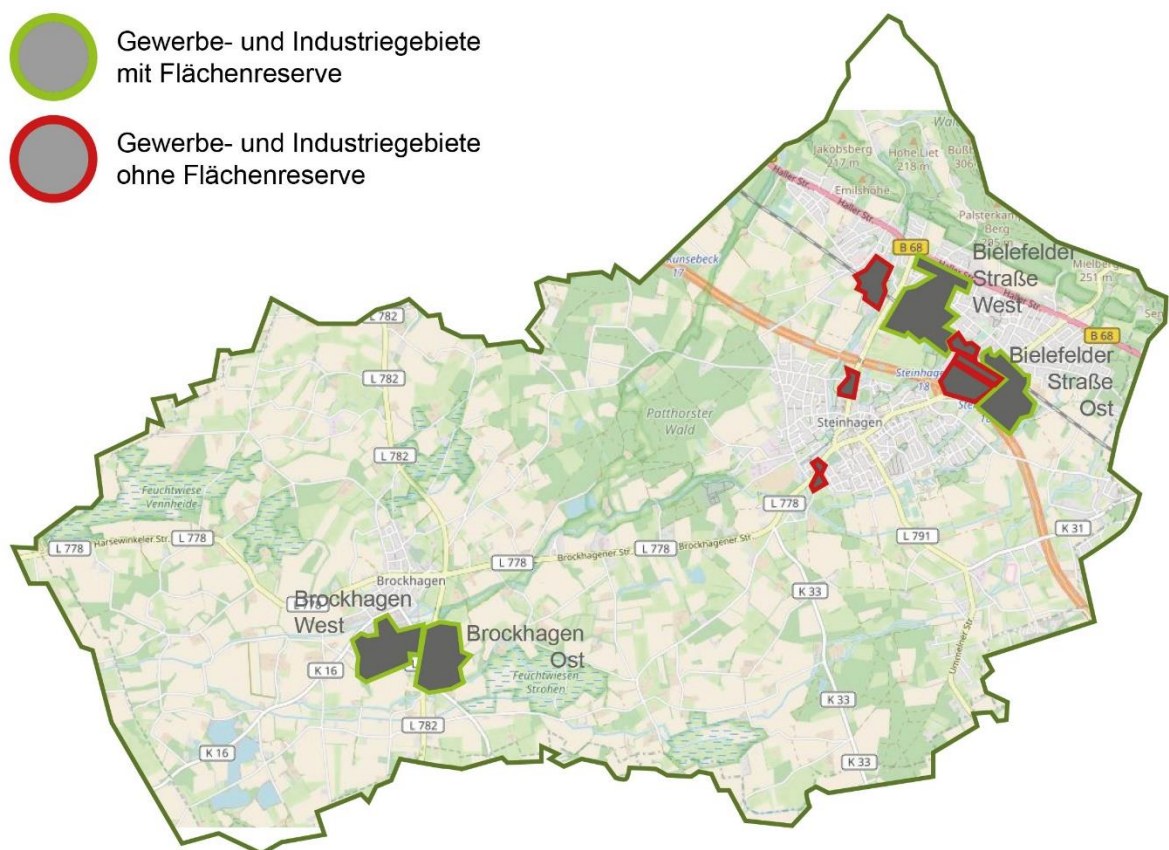
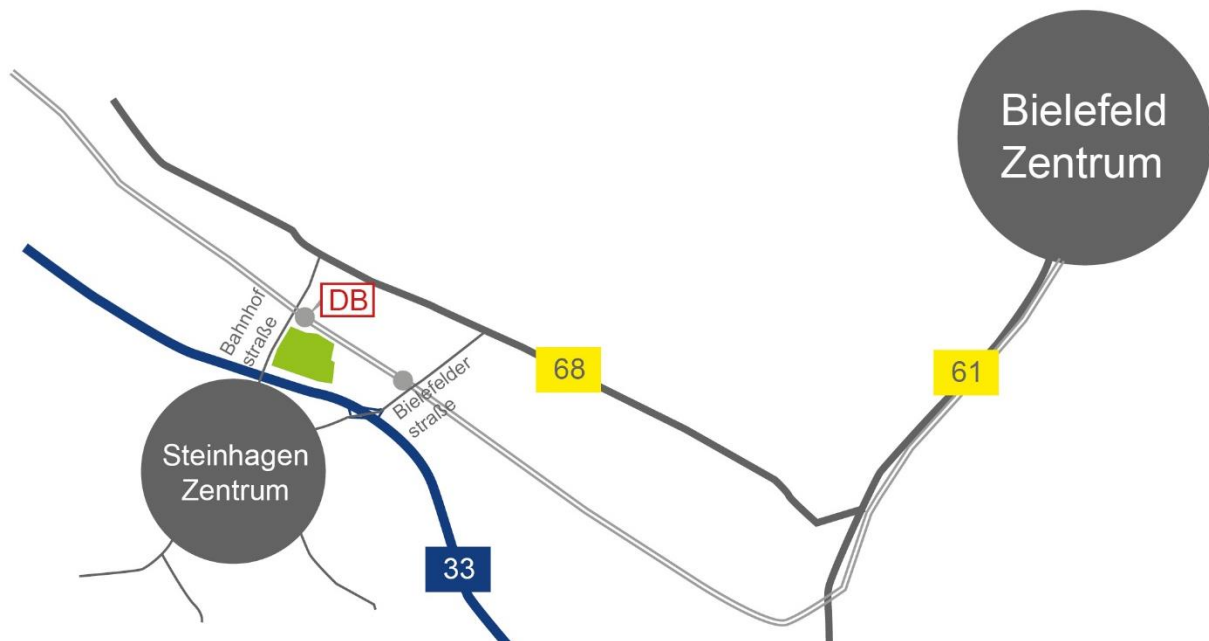


Abbildung 6: Gewerbe- und Industrieflächen im Gemeindegebiet Steinhagen (3). Kartengrundlage: Open Street Map.



1.3 Gewerbliches und soziales Umfeld



Abbildung 9: Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsraumes

Die im Rahmen dieser Studie zu untersuchende ‚Alte Hoffläche Detert‘ liegt nördlich des Gemeindezentrums. Die Autobahntrasse der A 33 trennt den Untersuchungsraum räumlich vom Zentrum der Gemeinde und den zugehörigen Wohnnutzungen und Versorgungseinrichtungen. Südlich der Trasse befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit Discountern, Bäckereien, Drogeriemarkt, Apotheke und weiteren Angeboten für Waren des täglichen Bedarfs sowie Übernachtungsmöglichkeiten. Angrenzend liegt das Zentrum mit Fußgängerzone, historischer Dorfkirche, Marktplatz und gastronomischen Angeboten.



Abbildung 10: Nahversorgungszentrum

Nördlich und östlich des Untersuchungsraumes finden sich Gewerbeflächen unterschiedlicher Branchen. Dazu gehören international tätige Unternehmen und „Hidden Champions“

wie Hörmann KG (Tore, Türen, Zargen, Antriebe) und Jung-Pumpen GmbH (Abwasserpumpen, Schächte und Regelsysteme), die in Steinhagen ihren Stammsitz haben sowie das Steinhagener Werk des Automobilzulieferers Schaeffler Technologies GmbH & Co.KG. Ergänzt wird die Branchenvielfalt durch Unternehmen aus den Bereichen Verlagshandel, Matratzenherstellung, Gebäudeservice, Baumwollspinnerei, Logistiker, Kfz-Betriebe und viele mehr. Einige Unternehmen betreiben Schulungszentren an ihrem Standort (2). Das Informations- und Kommunikationszentrum des Abwasserspezialisten Jung Pumpen wird z.B. von mehr als 2.000 Besuchern jährlich genutzt (6).

Die östlich liegenden gewerblichen Nutzungen sind durch ein Landschaftsschutzgebiet vom Untersuchungsraum getrennt. Hier verläuft eine wichtige Grünverbindung entlang des Pulverbaches mit Rad- und Fußweg. Westlich der Bahnhofstraße verläuft entlang des Jückemühlenbachs ebenfalls eine Grünverbindung.



Abbildung 11: Umfeld: gewerbliche Nutzungen im Norden, Jückemühlenbach und Fußweg im Westen

1.4 Städtebau

Im Umfeld des Plangebietes im Bereich der Bahnhofstraße, Bahnhof und Liebigstraße befindet sich eine heterogene Wohn- und Gewerbebebauung mit unterschiedlichen Branchen. Die Heterogenität der Nutzungsstruktur spiegelt sich in der Anordnung, Form und Geschosigkeit der Bebauung wieder. Das erweiterte Umfeld ist von überwiegend großflächig dimensionierten Gewerbebauten mit Flachdächern geprägt, vereinzelt liegen aber auch kleinere Gebäude zwischen den großflächigen Lager- und Produktionshallen. Die Flächen westlich der Bahnhofstraße sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und von Wohnnutzungen in Form freistehender Einfamilienhäuser geprägt.

Bahnhofsgebäude Steinhagen



Gewerbebau am Bahnhof



Bürogebäude am Bahnhof



Gewerbe + Wohnen am Bahnhof



Abbildung 12: Bebauung im Umfeld

1.5 Plangebiet

Die Gemeinde Steinhagen plant die Ausweisung einer Industrie- und Gewerbefläche auf dem Areal der ‚Alten Hoffläche Detert‘. Das Gelände wurde als Potenzialfläche für Gewerbe und Industrie mit erster Priorität im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Gemeinde Steinhagen von 2017 dargestellt, sie liegt integriert im Norden des Ortskernes und ist verkehrlich gut angeschlossen, unmittelbar nördlich der Fläche liegt der ÖPNV-Haltepunkt Bahnhof Steinhagen.

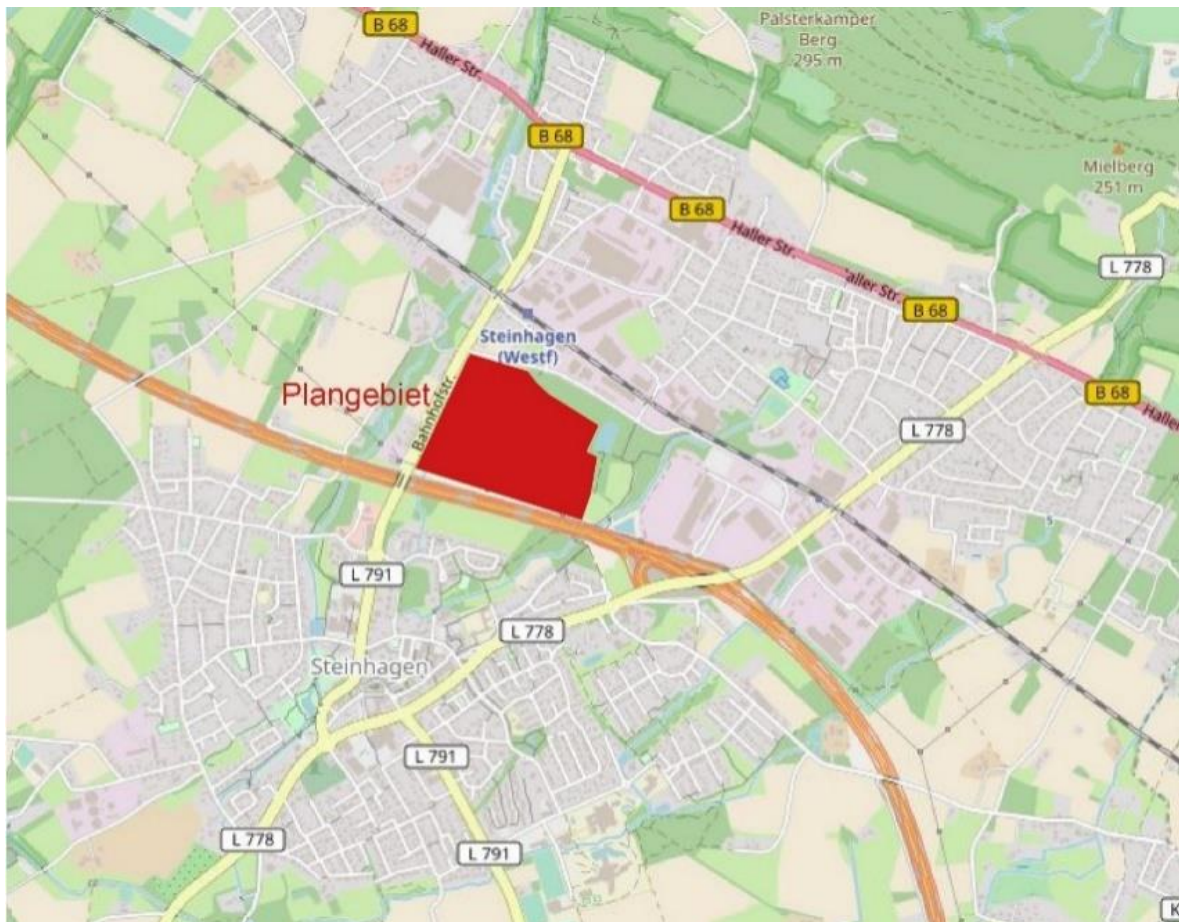


Abbildung 13: Lage des Untersuchungsraumes „Alte Hoffläche Detert“ in der Gemeinde Steinhagen

1.6 Derzeitige Nutzungen



Abbildung 14: Untersuchungsraum ‚Alte Hoffläche Detert‘

Der Hof mit seinen umliegenden Ländereien wurde seit Generationen von der Familie Detert landwirtschaftlich genutzt. 2012 wurde die Umstellung des Betriebes von konventioneller Landwirtschaft zu einem Biolandbetrieb mit dem Schwerpunkt Imkerei vollzogen. Neben Blühflächen für die Imkerei wurde Mais angebaut und Stroh hergestellt.

Im westlichen Teil des Untersuchungsraumes befinden sich die Hofgebäude, bestehend aus einem Hauptgebäude und zwei Scheunen. Das ca. 200 m² große Bauernhaus wurde 1945 erbaut und ist aufgrund von dach- und Wasserschäden sanierungsbedürftig (s. Abbildung 15: Gebäudestruktur Hof Detert). Die Scheunen sind aktuell einsturzgefährdet und derzeit nicht in Nutzung. Das Grundstück wurde 2015 von Familie Detert an die Gemeinde Steinhagen verkauft. Derzeit (Stand Januar 2018) lebt noch ein Teil der Familie als Mieter im Bauernhaus, der Umzug ist in Vorbereitung. Eine Nachnutzung der Gebäude wird von den Vorbesitzern nicht gewünscht, am 4.12.2017 wurde hierzu ein persönliches Gespräch zwischen Frau Detert und der Geschäftsführung der Zero Emission GmbH geführt (7).



Abbildung 15: Gebäudestruktur Hof Detert

Als Biotoptypen sind überwiegend Ackerfläche, Grünland (Wiese) und Grünlandbrache vorhanden (s.1.8 Landschaft und Naturräume1.8 Landschaft und Naturräume). Durch den Untersuchungsraum verläuft von West nach Ost eine wertvolle Baumhecke (s. Abbildung 16:

Hofffläche Detert - Gebäude und schutzwürdige Landschaftsbestandteile (schraffiert). Kartengrundlage: Gemeinde Steinhagen.).

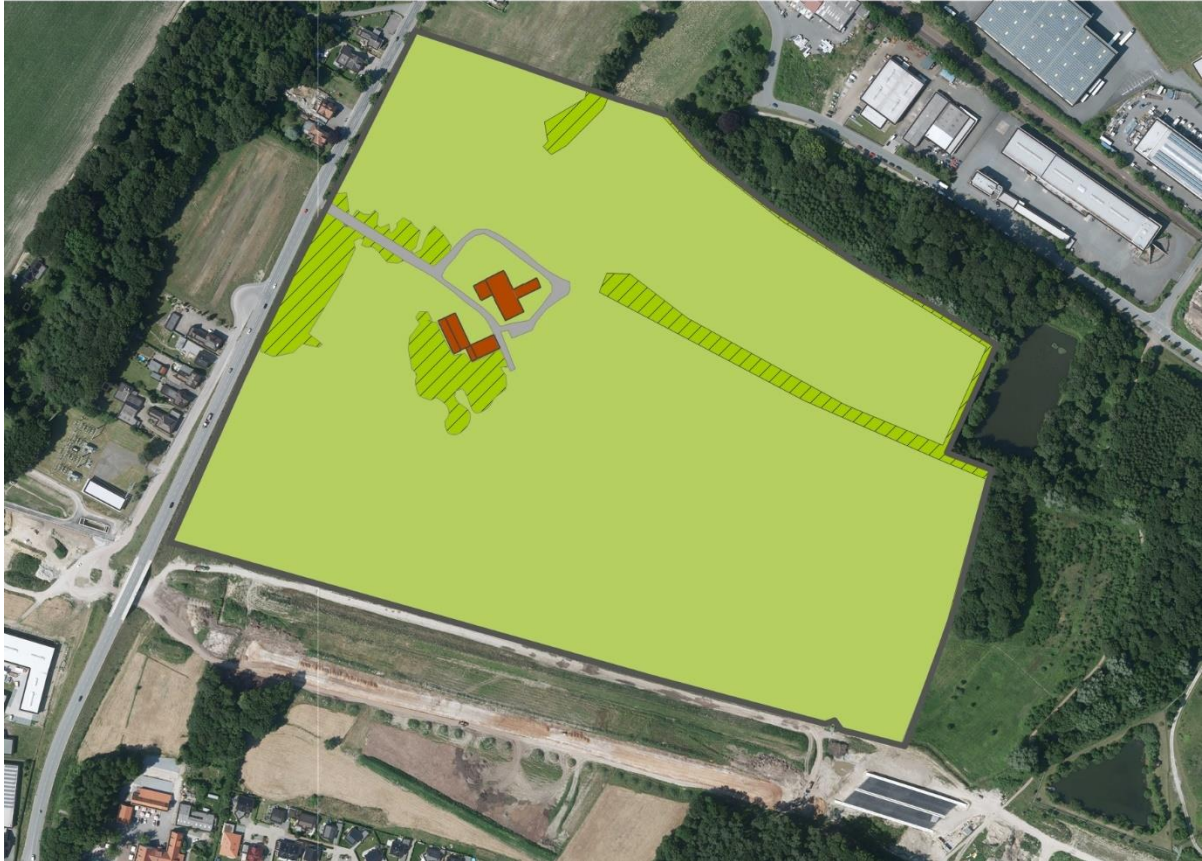


Abbildung 16: Hofffläche Detert - Gebäude und schutzwürdige Landschaftsbestandteile (schraffiert). Kartengrundlage: Gemeinde Steinhagen.

1.7 Rechtliche Rahmenbedingungen

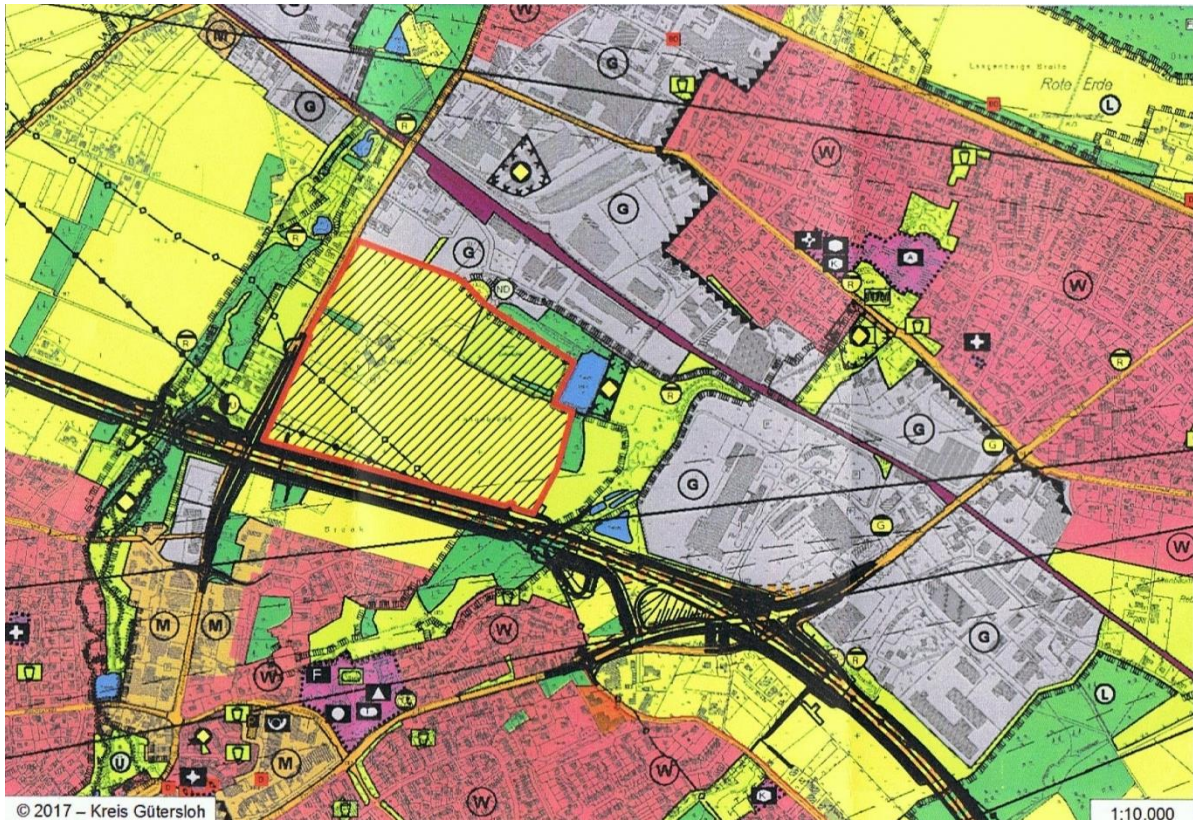


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, im gültigen Landesentwicklungsplan (LEP Teil A) als Freiraum ausgewiesen. Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplans als gewerblich und industriell genutzte Fläche (GIB) ist eine Änderung des Regionalplans des Regierungsbezirk Detmold ‚Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld‘ (2004) erforderlich. Diese soll im Rahmen des anstehenden Regionalplanänderungsverfahrens nach Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplanes von der Gemeinde bei der Bezirksregierung beantragt werden.

1.8 Landschaft und Naturräume

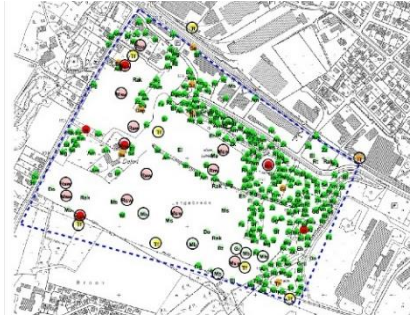
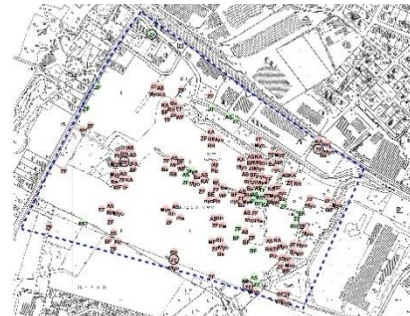
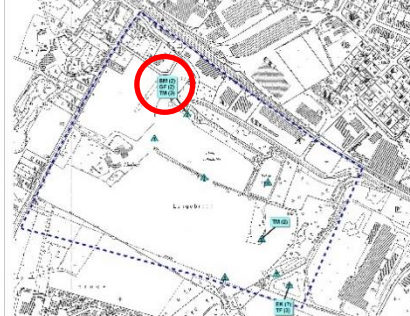
Bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen ist gemäß § 9 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Dazu wurde 2016 durch externe Gutachter ein umweltfachlicher Beitrag zur Regionalplanänderung „Darstellung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen – Information zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gem. § 34 Planverordnung Landesplanungsgesetz DVO“ erarbeitet.

Darüber hinaus wurde 2017 von der ‚Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung‘ Herford, eine „Faunistische Untersuchung im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung Hof Detert in Steinhagen“ vorgenommen. Hier wurde das Vorkommen der Tierartengruppen Vögel (Avifauna), Fledermäuse und Amphibien im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld untersucht. Dabei wurde das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Die Gutachter kamen zu dem Schluss, dass hier eine Fläche mit hoher ökologischer und faunistischer Wertigkeit **‚Biotope der Wertstufe IV - schwer ausgleichbar‘** vorliegt.

Die Ergebnisse werden in Tabelle 2 zusammengefasst, die planungsrelevanten Inhalte werden im Rahmen der weiteren Planungen dieser Machbarkeitsstudie berücksichtigt:

Tabelle 2: Zusammenfassung „Faunistische Untersuchung im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung Hof Detert in Steinhagen“ der Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Herford.

Bewertung Fauna und Landschaft

Avifauna 	Nachweis von 49 Vogelarten. Vorkommen von Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schwarzkehlchen und Waldschnepfe als planungsrelevante Brutvogelarten, die in der landesweiten roten Liste als gefährdet geführt werden.	44 Brutvogelarten, davon 6 nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt: Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan, Teichhuhn, Turmfalke, Waldkauz; Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star > Rote Liste BRD Wertstufe IV – Vorkommen von regionaler Bedeutung
Fledermäuse 	Nachweis von 13 Fledermausarten. In NRW gelten sämtliche Fledermausarten als planungsrelevant.	Hohe Bedeutung sowohl durch die hohe Artenanzahl als auch insgesamt hohe Fledermausaktivität
Amphibien 	8 Gewässer werden als mögliche Fortpflanzungsgewässer angesehen. Nachweis von 5 Amphibienarten.	Keine der nachgewiesenen Arten ist seitens des LANUV als planungsrelevant eingestuft. „Gewässer 2“ (s. roter Kreis) wird höhere Bedeutung zugewiesen, da größere Populationen von Amphibien vorhanden sind.
Landschaftsschutz	Im Landschaftsplan Halle Steinhagen (Kreis Gütersloh, 2005) sind die Auen des Pulverbachs als Landschaftsschutzgebiete festgesetzt, eine Eiche ist als Naturdenkmal geschützt	

2 Lokale Bedarfsanalyse

Seit dem Bekanntwerden der geplanten Nutzungsänderung der Fläche wird in der Gemeinde Steinhagen darüber recht unterschiedlich diskutiert, die geplante Ansiedlung einer Großspedition scheiterte 2016 im Rahmen eines Bürgerentscheides. Aus diesem Grunde hat sich der Gemeinderat 2017 entschlossen, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben, um die realistischen Möglichkeiten zur gewerblichen oder industriellen Entwicklung der Fläche einschätzen zu können, hiermit wurde die Zero Emission GmbH in Wuppertal beauftragt. Zur Ermittlung der Bedürfnisse in der Gemeinde und gemeinschaftlicher Diskussion zukünftiger Nutzungsarten wurde deshalb im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.



Abbildung 18: Öffentliche Planungsworkstatt am 30.01.2018 im Rathaus der Gemeinde Steinhagen.

So wurde am 30.01.2018 eine öffentliche Planungsworkstatt für alle an der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürger, Vereine, Politik und Unternehmen durchgeführt, sodass von allen Interessierten die Anforderungen an die Entwicklung dieser Fläche formuliert werden konnten. Nach einer Einführung durch Bürgermeister Besser und Darstellung des Sachstandes durch die Zero Emission GmbH im Steinhagener Rathaus diskutierten rund 50 TeilnehmerInnen an acht ‚Thementischen‘ ihre Vorschläge für eine Neunutzung der Fläche – fokussiert auf die wesentlichen, bei der Flächenplanung zu berücksichtigenden Handlungsfelder: Leitbild, Verkehr, Flächenplanung, Bebauungsstruktur, Ökologisches Bauen, CO₂-Neutralität, Branchenstruktur und Städtebauliche Qualität.

Als Diskussionsgrundlage und Einführung in die jeweilige Thematik wurden den TeilnehmerInnen ‚Handouts‘ zu den acht Handlungsfeldern überreicht (s. Handouts Thementische), die die einzelnen Themen anschaulich erläuterten und gute Beispiele aufzeigten. Die Ergebnisse der Diskussionen wurden von den TeilnehmerInnen in die auf den Tischen ausliegenden Planskizzen eingefügt und von den gewählten ‚Tischmoderatoren‘ anschließend dem Plenum präsentiert und erläutert, wobei die jeweiligen drei Hauptaussagen zu den einzelnen Themen schriftlich auf „Fähnchen“ festgehalten wurden. An einem städtebaulichen Modell (Maßstab 1:1.000) des Untersuchungsraumes konnten die TeilnehmerInnen anschließend

3 Kernfunktionalität des Standortes und Leitbild

Zwischen den TeilnehmerInnen der Planungs-Werkstatt bestand Einigkeit, die Standortentwicklung einem Leitgedanken unterzuordnen - mehrheitlich wurde als Grundlage eine ökologische, nachhaltige und CO₂-neutrale Entwicklung mit attraktiven, familienfreundlichen Arbeitsplätzen, hoher Aufenthaltsqualität und nachhaltige Wirtschaften der Unternehmen formuliert. Aus der engagierten und fundierten Diskussion zum ‚Leitgedanken‘ der Flächenentwicklung (s. Bericht Ergebnisse Planungswerkstatt) ließen sich drei Hauptergebnisse ableiten

- > Hohe ökologische Wertigkeit von Bebauung und Infrastruktur
- > Schaffung sozialer Infrastruktur und Integration in das bestehende Umfeld
- > Bedarfsgerechte Wirtschaftsflächen für einen verträglichen Branchenmix und ökonomischer Effizienz.

Um die Planungsinhalte möglichst vollständig abzubilden, wurden sieben Handlungsfelder gebildet, zu denen die TeilnehmerInnen ihr Wissen, Ideen, Visionen und Forderungen einbrachten: Fläche, Verkehr, Bebauung, Städtebauliche Qualität, Infrastruktur, Nachhaltigkeit, Branchenstruktur (*die Handlungsfelder „Ökologisches Bauen“ und „CO₂-Neutralität“ werden hier wg. Mehrfachnennungen unter „Nachhaltigkeit“ zusammengefasst*).

Zu den einzelnen Handlungsfeldern wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Fläche

- Auf dem Areal sollen vier Baufelder mit den Nutzungsarten Gewerbegebiet (3) und Industriegebiet (1) eingerichtet werden. Dabei sollen im Süden entlang der A 33 die Industrieflächen mit einer zulässigen Höhe bis zu 20 m und maximaler Bebauungsdichte liegen, diese Flächen sollen vor allem dem produzierenden Gewerbe und Steinhagener Unternehmen als Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Entlang der Bahnhofstraße soll kleinteiliges Gewerbe (5-7 m Höhe) und Handwerk entstehen. Liebigstraße: Handwerk, nicht störendes Gewerbe, IT und Forschung.
- Die qualitätsvolle Flora und Fauna des Areals soll größtmöglich erhalten werden

	• Entlang der Bahnhofstraße und der Liebigstraße soll eine intensive Begrünung als Lärmschutz hergestellt werden, im Bereich der Bahnhofstraße eher aufgelockerte Fassaden • Die Höhe der Bebauung soll den Blick vom Gemeindezentrum auf den Teutoburger Wald nicht versperren.
Verkehr	• Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über mind. zwei Zufahrten von der Bahnhofstraße und der Liebigstraße zu regeln. • Der innere Verkehr ist zu reduzieren, dies soll zum einen über ausreichend Parkangebote direkt an den Zufahrten, über ein zentrales Parkhaus sowie über ein sicheres und attraktives Fuß- und Radwegenetz zwischen Bahnhof und Zentrum sowie zwischen Bahnhofstraße und Hofffläche gewährleistet werden. • Es sollen keine öffentlichen Parkräume entlang der Straßen entstehen, ausschließlich zentrale Parkplätze, Parkhaus und Parken auf den Betriebsgrundstücken • In Gewerbegebieten liefern parkende LKW oft Probleme – dieses soll hier über zentral ausgewiesene Nachtstellplätze (mit Toilettenräumen) im Bereich der Zufahrt Bahnhofstraße gelöst werden. • An geeigneter Stelle soll eine ÖPNV-Haltestelle für die Beschäftigten eingerichtet werden. • Parkflächen für Mitfahrgelegenheiten, CarSharing-Angebote und Fahrrad-Verleih • E-Mobilität: E-Ladestation am Bahnhof, E-Shuttle- vom Zentrum bzw. Bahnhof ins Gewerbegebiet • Gleisanschluss für Logistik wieder herstellen
Bebauungsstruktur	• Die Hofffläche Detert soll erhalten bleiben, hier sollen attraktive Angebote für die Unternehmen und Beschäftigten geschaffen werden: Gastronomie mit Außenterrasse, Tagungsstätte, Übernachtung, Freizeit, Fitness („Club“) • Während die GI-Flächen eine maximale Ausnutzung erhalten sollen, sollen die GE-Flächen aufgelockerte Bebauung und Fassaden zeigen. Eine interkommunale Nutzung der GI-Flächen soll geprüft werden.

Städtebauliche Qualität	• Das Gebiet soll sich zu einem homogenen Gewerbegebiet mit einem attraktiven Zentrum entwickeln • Organische, grüne Architektur und Stadtplanung • Erhalt der Hofffläche Detert mit attraktiver Nachnutzung • Lärm von Autobahn, Bahnhofstraße und Liebigstraße sind durch breite Grünstreifen abzupuffern • Ein grünes Zentrum soll Aufenthaltsqualität mit einer Restauration, Wasserflächen und Sitzgelegenheiten bieten • Attraktive und sichere Rad- und Fußwege sollen weiterhin die Grünräume an das Zentrum und den Bahnhof anbinden und Beschäftigte veranlassen, die Arbeitsplätze umweltfreundlich zu erreichen. • Geringe Versiegelung des Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität • Organische, grüne Architektur und innovative Gebäudelösungen • Grüne Dächer und Fassaden • Sicht- und erlebbare Wasserflächen
Infrastruktur	• Die inneren Erschließungsstraßen sollen als Alleen mit begleitenden Regenwasser-Versickerungseinrichtungen hergestellt werden. • Gemeinsame Nutzungen von Flächen z.B. Parkräume (Schichtbetriebe), Lagerflächen, Wertstoffhof) • CO2-neutrale, dezentrale Energieversorgung (keine fossilen Energieträger) • Nutzung von Abwärme zwischen den Unternehmen • Herstellung von Stoffkreisläufen, Reduzierung der Abfälle • Organisation gemeinschaftliche Logistik und Transport • Kita, Kantine bzw. öffentl. Restaurant am Standort • Boardinghouse („Zuhause auf Zeit“) für Mitarbeiter der angesiedelten Unternehmen • Betriebliche Nutzung von Regenwasser über Zisternen
Nachhaltigkeit	• CO2-neutrales Gewerbegebiet als Modell und Leuchtturm ökologischer Kompetenz über Steinhagen hinaus • Viele attraktive Arbeitsplätze im grünen Umfeld

	• Gebäude mind. in Passivbauweise • Verwendung von bauökologisch empfohlenen Baumaterialien wie Holz und Stein – problematische Stoffe (z.B. Styropor) sollen vermieden werden • Einsatz ausschließlich regenerativer Energie • Gebäude sollen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden • Geringe Versiegelung der Fläche • Schutz der vorhandenen Grünräume und ggf. Erweiterung • Gründächer und grüne Fassaden sollen festgeschrieben werden • Die Wirtschaftsbetriebe sollen Synergien entwickeln (Strom, Abfälle, Logistik etc) • E-Mobilität soll aktiv eingesetzt werden (Speicherung von Strom) • Gebäude aufgeständert, sodass Versiegelung reduziert wird und ebenerdige Parkflächen entstehen • Keine Parkflächen im Straßenraum, zentrale Parkflächen ausweisen • An zentraler Stelle Parkhaus mit „Club“ auf der Dachterrasse • Familienfreundliche Arbeitsplätze • Klimaresiliente Infrastruktur • Betriebliche Nutzung von Regenwasser über Zisternen • Regenwasserversickerung über offene Wasserflächen
Branchen	• Attraktiver Branchenmix • Ansiedlung „verträglicher“ Industrie • Erweiterung für Steinhagener Unternehmen • GründerInnenzentrum • Ausschluss Speditionen und Autohof • Industrieflächen im Süden entlang der Autobahn mit 24-Std. Betrieb • Hofffläche für Gastronomie, Sport und Freizeit

4 Prinzipskizze

Die entwickelten Grundsätze und Maßnahmenvorschläge wurden im Anschluss an die Planungswerkstatt zusammengefasst und allen TeilnehmerInnen zur Verfügung gestellt, sie dienten im Folgenden der Entwicklung der Prinzipskizze sowie der Ausformulierung von Strukturvarianten zur Erschließung des Gewerbegebietes als Grundlage für die kommende Bebauungsplanung.

Das Rückgrat des Gewerbegebietes bildet ein „Grüner Anger“, der das neue Gewerbegebiet von der Bahnhofstraße bis zum Freiraum im Osten durchzieht. Die bestehenden schutzwürdigen Landschaftsteile wie die Baumhecke und Feuchtgebiete werden so im Inneren wie auch ins angrenzende Landschaftsschutzgebiet vernetzt, vor Nutzung geschützt und durch Ergänzung und Erweiterung aufgewertet. Die bestehende Flora und Fauna findet hier ein gut vernetztes Ökosystem.



Abbildung 20: Ergänzung und Vernetzung der geschützten Landschafts-Bestandteile

Grundgerüst der Flächenorganisation ist die Zuwegung von der Bahnhofstraße und Liebigstraße und deren Führung als T-förmige, baumbestandene Allee durch das Gewerbegebiet. Die Fläche wird dabei in vier Nutzungsarten geteilt – Industrieflächen im Süden entlang der Autobahntrasse sowie im mittleren Bereich mit höherer Bebauung (bis 20 m), entlang der Bahnhofstraße kleinteiligere Handwerk- und Gewerbehöfe sowie im Nord-Osten Handel, Handwerk und Dienstleistung. Das Plangebiet wird von einer breiten Grünzone umschlossen, die die bestehenden hochwertigen Landschaftsbestandteile im Inneren ergänzen und aufwerten und die Nachbarschaft vor Emissionen schützt. Im südlichen Grüngürtel an der Autobahn liegt die Trasse der Hochspannungsleitung.

Das Prinzip entspricht der Idee der Schaffung „Grüner Gewerbe-Quartiere“, die die bestehenden Biotope durch naturnahe Säume miteinander vernetzen und neue Grünstrukturen schaffen, um damit Bestand und Austausch der bestehenden Flora und Fauna nachhaltig zu unterstützen. Die grünen Quartiere halten aber auch Umweltbelastungen wie Lärm, Staub oder Emissionen ab und sorgen für gute kleinklimatische Bedingungen. Die in die Grünflächen integrierten, dezentralen Regenwasserversickerungsräume entlasten die Kanalisation, schützen vor Schäden durch Starkregenereignisse, schaffen Kühle und speichern CO₂.

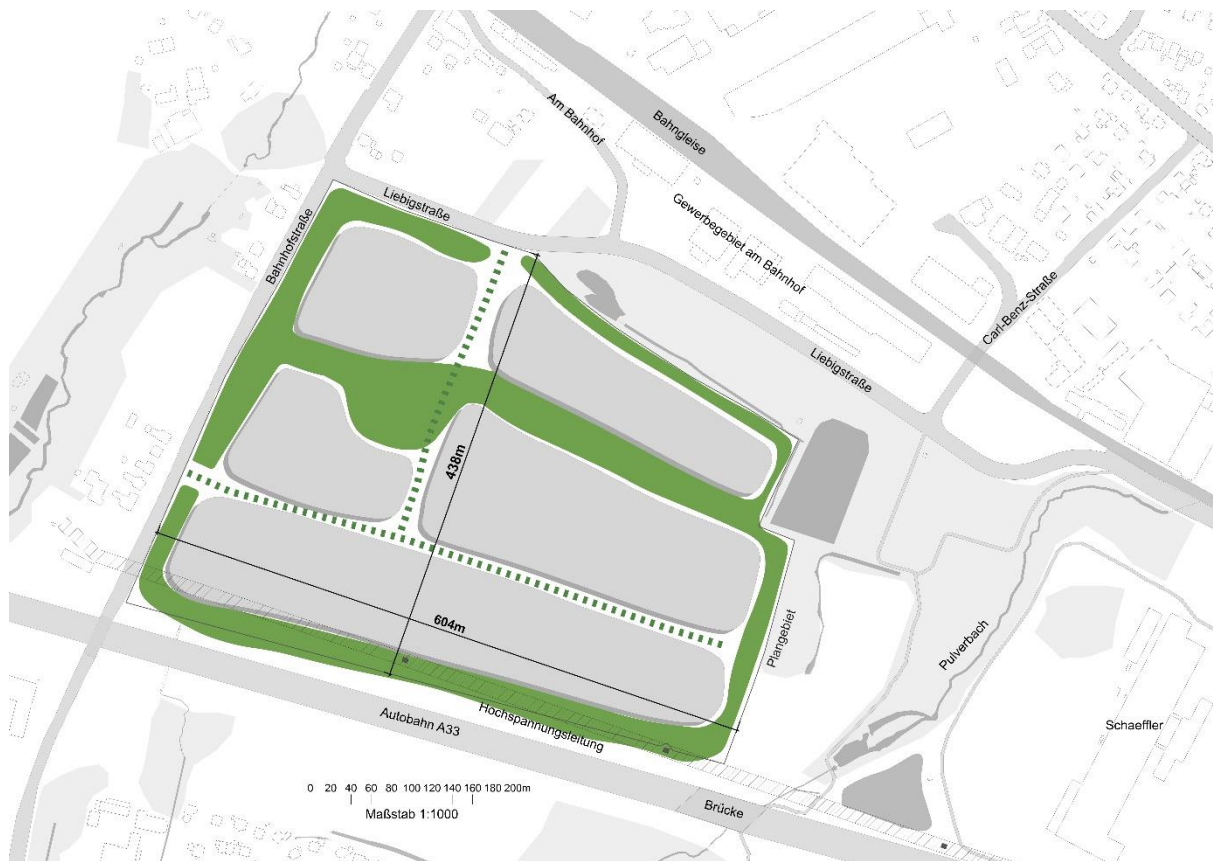


Abbildung 21: Prinzip der Flächenaufteilung mit ‚grünem Anger‘ des geplanten Gewerbegebietes „Alte Hoffläche Detert“ mit Zufahrt von der südlichen Bahnhofstraße und im Norden der Liebigstraße, die Hochspannungsstrasse liegt im südlichen Grüngürtel entlang der A 33.

5 Strukturkonzepte

In Anlehnung an die erarbeiteten Prinzipien und den von den TeilnehmerInnen der Planungswerkstatt vorgeschlagenen Maßnahmen wurden vier „Strukturkonzepte“ entwickelt, die hier im Einzelnen vorgestellt werden:

Strukturkonzept I

Die Erschließung erfolgt von der südlichen Bahnhofstraße sowie im Norden von der Liebigstraße. Die T-förmige Straßenführung ermöglicht eine gute Anbindung aller Baufelder, auch das Zentrum ist hier von Nord und Süd erreichbar. Die Straßen werden als „Shared Space-Flächen“ ausgebildet, sodass ein organischer verkehrsberuhigter Bereich entsteht, der mit Grün-, Wasserflächen und Aufenthaltsräumen ausgestattet wird (Trittsteinbiotope).



Abbildung 22: Shared Space Flächen

Der Industriegürtel (GI) im Süden als Flächen für produzierendes Gewerbe wird durch einen breiten Grünraum in Richtung A 33 von den Emissionen der Autobahn abgeschirmt, Baukörper mit einer Höhe bis 20 m bieten dann Schutz vor Emissionen für das Gewerbegebiet. An der Zufahrt zum Industriegürtel der südlichen Bahnhofstraße befinden sich LKW-Nachtstellplätze, die von den Unternehmen angemietet oder gekauft werden können und die auch Toiletten und Aufenthalt für die Fahrer bereitstellen. Die entlang der Bahnhofstraße und der Liebigstraße liegenden Bauflächen für Gewerbe und Handwerk werden ebenfalls durch einen Grüngürtel abgeschirmt, eine lockere, attraktive Bebauung und Fassadenflächen sollen das Gesicht des Gewerbegebietes zur Bahnhofstraße prägen. Die Baufelder im Nord-Osten nehmen entsprechend der angrenzenden sensiblen Naturräume kein produzierendes Gewerbe auf, hier können verträglich Dienstleistung, Handwerk, Forschung oder IT angesiedelt werden. Im Bereich der Zufahrt Liebigstraße befinden sich großzügige Parkareale oder ein Parkhaus.

Alle Baufelder sind jeweils mit einem breiten Grünsaum versehen. „Grüne Quartiere“, die im Inneren individuelle Erschließung erhalten. Die grünen Quartiere gewährleisten dabei eine Abgrenzung der Betriebe und Schutz vor betrieblichen Emissionen und Verkehrslärm. Die durch die organische Form anfallenden Restflächen auf den Betriebsgrundstücken ergänzen die Grünräume und ermöglichen den Betrieben vereinfacht die naturnahe Gestaltung ihrer Betriebsgrundstücke. Die in den umlaufenden Grünflächen der Quartiere liegenden, mäandrierförmigen Versickerungsflächen für das anfallende Regenwasser der Betriebe schützen

vor Überflutung, speisen das Grundwasser, reduzieren Abwassergebühren, spenden kühle Luft, binden Stäube, speichern CO₂ und bereichern den Lebensraum von Flora und Fauna. Alle Quartiere sind an sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen zur Erreichung des Zentrums, des Bahnhofs und der Erholungsräume angeschlossen. Das ‚Zentrum‘ an der Stelle der alten Hofffläche Detert erfüllt mehrere Funktionen: als GründerInnenzentrum, Konferenzort, ‚Boardinghaus‘ für Beschäftigte, Restauration mit Außensitzplätzen im grünen Gürtel aber auch als Mobilitäts-Hub, an dem Fahrräder ausgeliehen, Elektrofahrzeuge aufgetankt oder CarSharing-Plätze angefahren werden. Auch Sport und Fitness ist hier möglich.

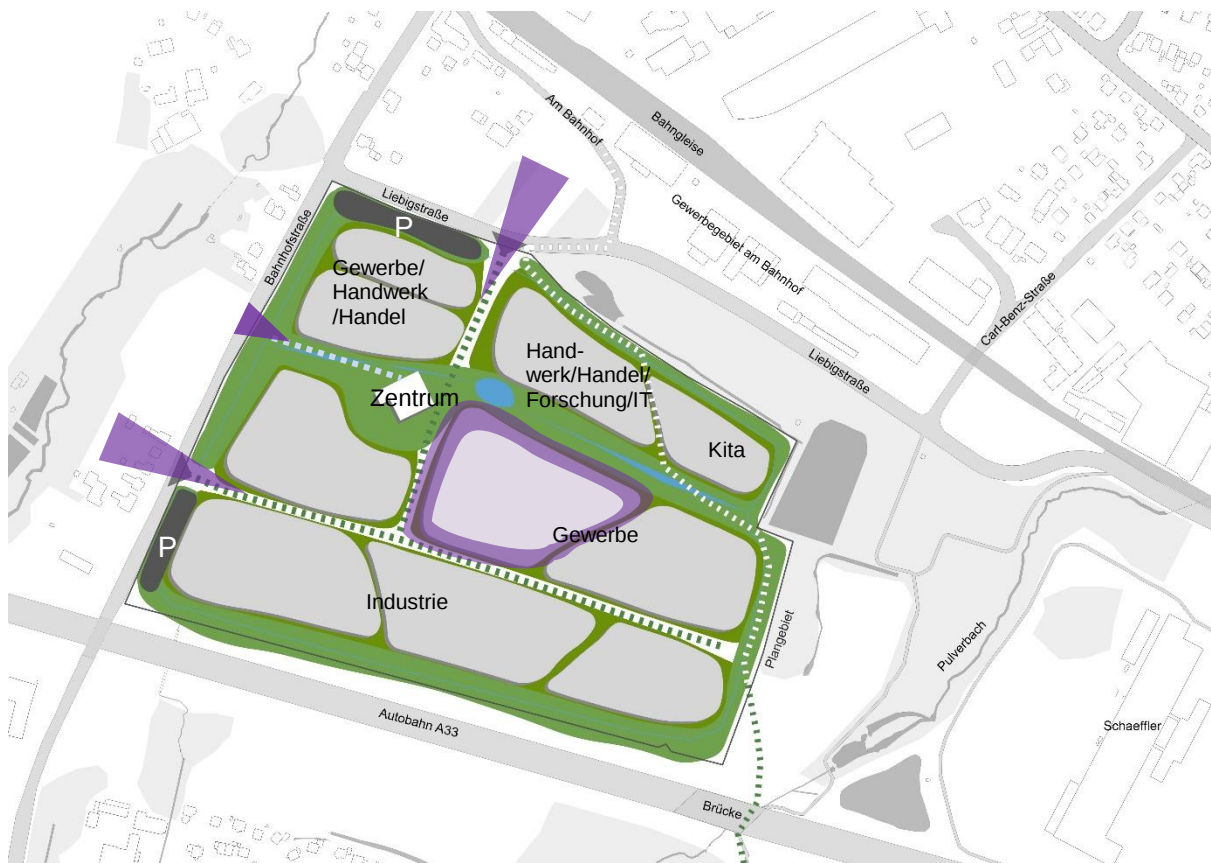


Abbildung 23: Strukturkonzept I Organische Aufteilung in „Grüne Quartiere“ unterschiedlicher Größe und Nutzungsarten, Zufahrt südliche Bahnhofstraße und Liebigstraße, zentraler Parkraum an Zufahrten südliche Bahnhofstraße und Liebigstraße, sichere Fuß- und Radwege

Strukturkonzept II

Im Strukturkonzept II ist die Zufahrt Bahnhofstraße nördlich zur ehemaligen Hofeinfahrt Detert verschoben, die Zufahrt Liebigstraße verbleibt. Die Zufahrt zur Hoffläche erlaubt eine direkte Anfahrt an das Zentrum, sodass kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet entsteht, auch abends und am Wochenende ermöglicht dies eine kurze Anfahrt für Veranstaltungen etc. Die südlichen Gewerbe- und Industrieflächen werden hier ausschließlich über die innere Erschließung angebunden. Die LKW-Nachtstellplätze befinden sich weiterhin an der südlichen Bahnhofstraße, eine Einfahrt ins Gewerbegebiet ist jedoch unterbunden, damit nächtliches Parken im Straßenraum vermieden wird. Die südliche horizontale Zuwegung zu den Industrieflächen wird als Stichstraße mit Wendemöglichkeiten ausgebildet.

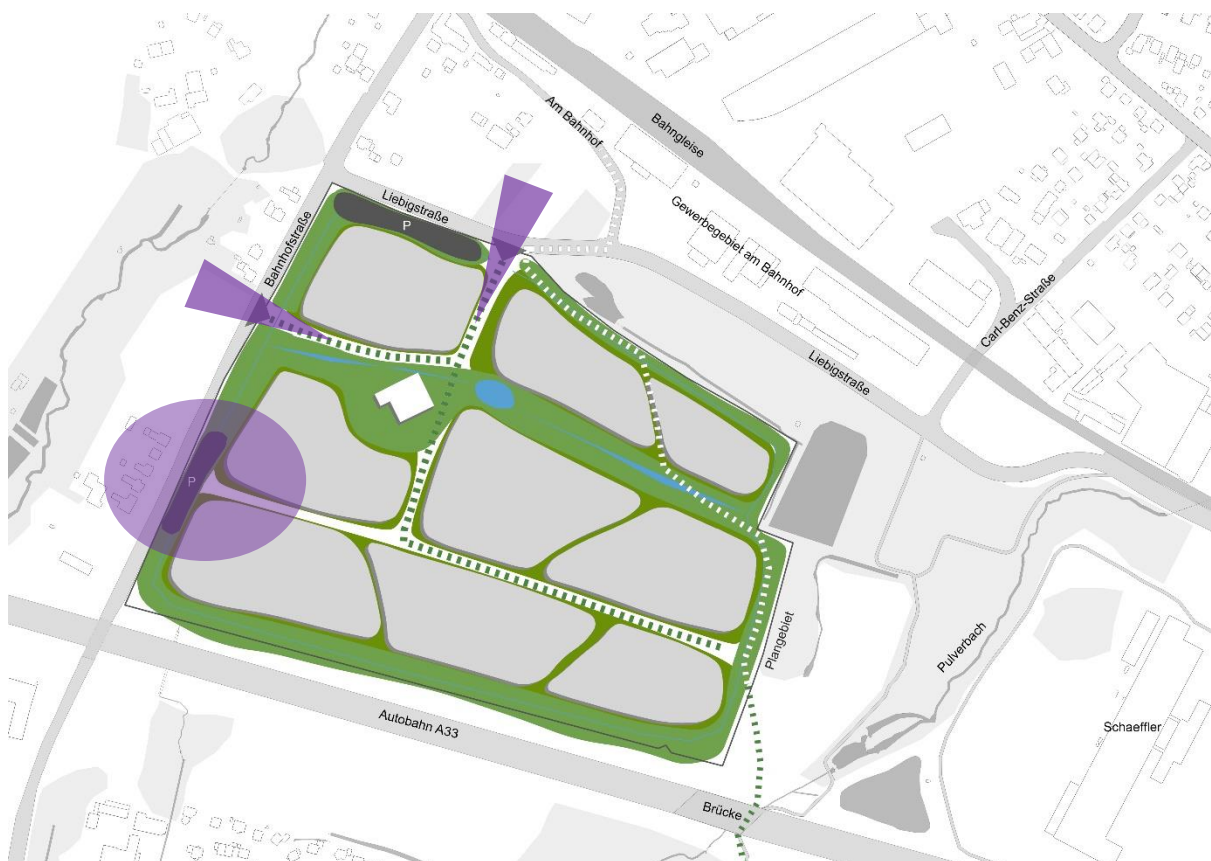


Abbildung 24: Strukturkonzept II Zufahrt zu Hof Detert sowie Liebigstraße, südliche Bahnhofstraße LKW-Nachtstellplätze ohne Zufahrtmöglichkeit ins Gewerbegebiet.

Strukturkonzept III

Wie in Konzept I wird hier die Anbindung des Industriegürtels über die südliche Bahnhofstraße gewährleistet. Die Straße verschwenkt dabei Richtung Autobahnbrücke, dies soll die Geschwindigkeit reduzieren und einen attraktiven Straßenraum gestatten. Im mittleren Bereich des Plangebietes ergeben sich durch diese Straßenführung weitere großflächige Industrieareale. Das Zentrum wird in diesem Fall für den Autoverkehr ausschließlich über die Liebigstraße erschlossen, Fuß- und Radverkehr ist wie bisher zum Hof Detert über die nördliche Bahnhofstraße möglich.

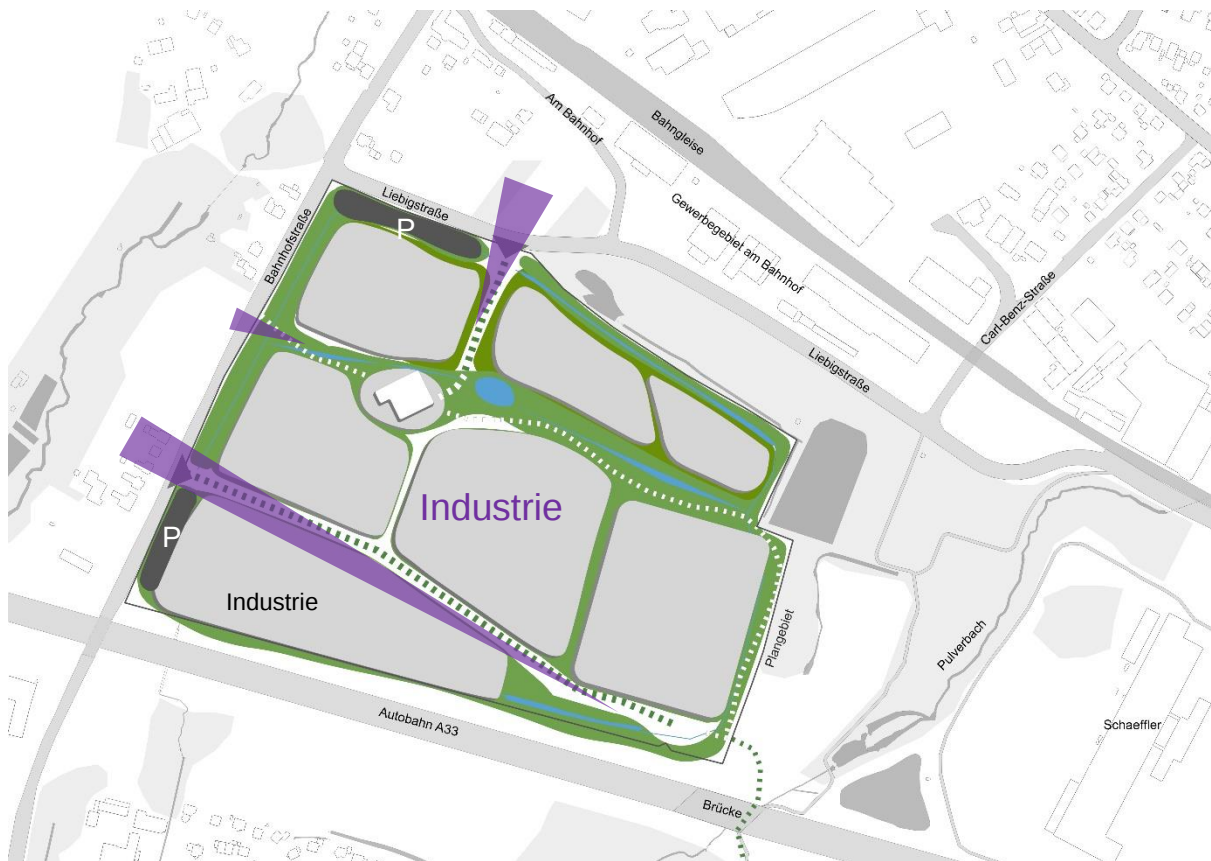


Abbildung 25: Strukturkonzept III Zufahrten Liebigstraße und südliche Bahnhofstraße, Fuß- und Radweg von der nördlichen Bahnhofstraße zur Hoffläche Detert, die südliche Zufahrt verschwenkt, sodass eine weitere Industrie- fläche in der Mitte des Plangebietes entsteht.

Strukturkonzept IV

Die T-förmige Erschließung teilt in dieser Version das Plangebiet in vier parallele Sektoren, in denen entlang der Bahnhof- und Liebigstraße Handwerk und Gewerbe und im inneren östlichen Bereich großflächige Industrie angesiedelt werden kann.

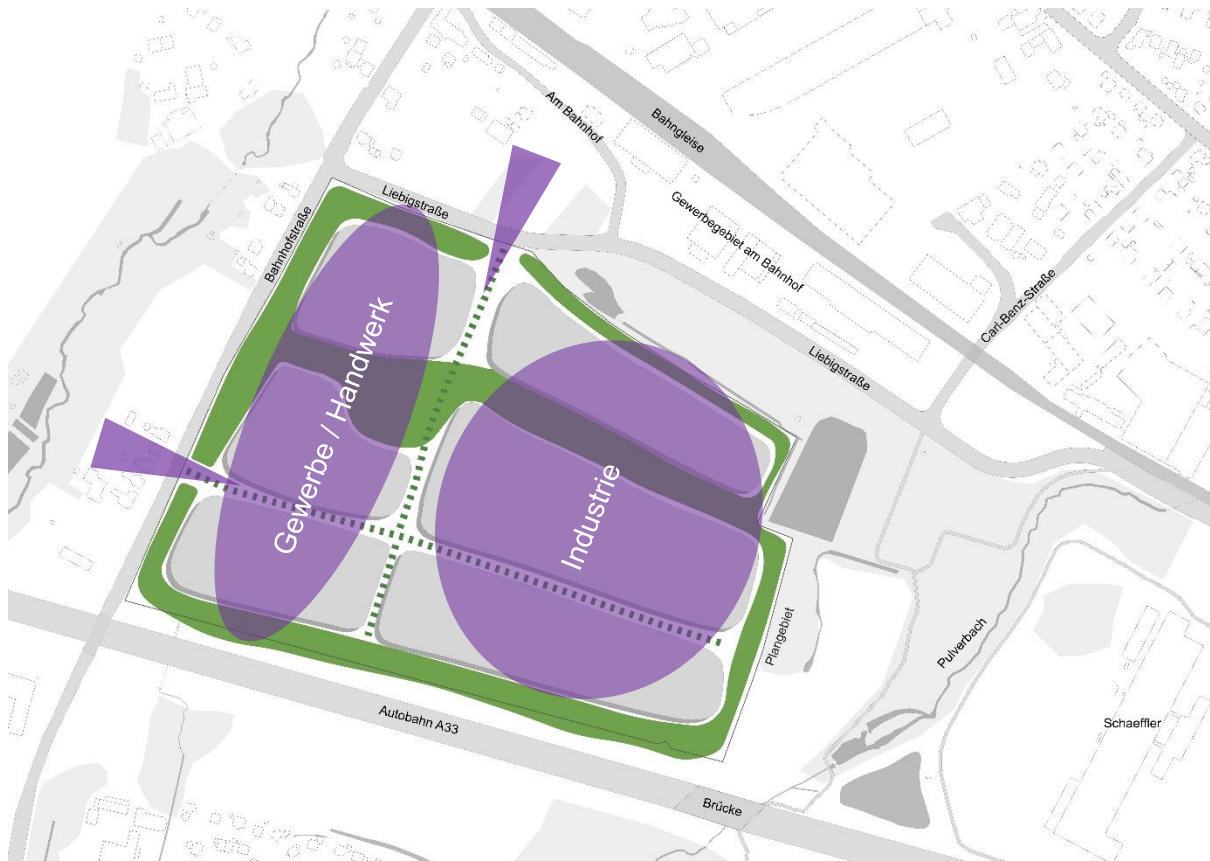


Abbildung 26: Strukturkonzept IV teilt die Fläche in westlich angesiedeltes Gewerbe und Handwerk, im Osten Industrie

6 Zusammenfassung und Ausblick

Die Machbarkeitsstudie sollte zeigen, ob auf der ehemaligen „Alten Hofffläche Detert“ ein nachhaltiges Gewerbegebiet entwickelt werden kann und welche Bedarfe und Akzeptanz in der Gemeinde vorliegen.

Nach der Auswertung der Ergebnisse der öffentlichen Planungswerkstatt wurden eine Prinzipskizze und vier Strukturkonzepte erarbeitet. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sollen durch die Planung die hochwertigen Landschaftsbestandteile, seltene Vogelarten und Amphibien geschützt und die vorhandene Bebauung vor den zu erwartenden Emissionen des Gewerbegebietes abgeschirmt werden. Auch die Blickbeziehungen vom Ortskern zum Teutoburger Wald sollen erhalten bleiben.

Diese Vorgaben werden durch die Entwicklung des städtebaulichen Prinzips **grüner Quartiere**, durch die Anlage eines, sich durch das Gewerbegebiet ziehenden **grünen Angers** und eines **umlaufenden Grüngürtels** erfüllt. In diesem Rahmen befinden sich im südlichen und südöstlichen Teilbereich Industrieflächen, im westlichen Teil Handwerker und Gewerbeflächen, im nordöstlichen Teil Dienstleistung, Handel, Forschung und IT – hier lässt sich aber auch durch die unmittelbare Nähe zum Freiraum eine Kindertagesstätte einrichten. Die ehemalige Hofffläche Detert bietet darüber hinaus Gelegenheit, eine städtebauliche Mitte zu entwickeln, in dem Dienstleistungen, Restauration, Tagungs- und Veranstaltungsräume, Fitness oder ein Boarding House realisiert werden kann.

Erste Ideen für ein Motto oder Leitbild:

- Neues Arbeiten im alten Hof – nachhaltig, innovativ und familienfreundlich
- Arbeiten im grünen Quartier – CO₂-neutral, nachhaltig, innovativ und familienfreundlich
- Arbeiten am grünen Anger - CO₂-neutral, nachhaltig, innovativ und familienfreundlich
- Arbeiten im grünen Hof – Steinhagen nachhaltig, innovativ und familienfreundliche
- „Arbeiten im Park“
- Nachhaltiges Gewerbegebiet – CO₂-neutral, wirtschaftlich und familienfreundlich

Nach Auswertung der vorhandenen Gutachten, der Prüfung der Rahmenbedingungen, der Besichtigung des Areals und der Ergebnisse der Planungswerkstatt ist festzuhalten, dass es sich bei dem Planbereich der Hofffläche Detert um eine ökologisch wie auch gesellschaftlich sensible Fläche handelt, für die eine stringente, ökologische Planung erforderlich ist, um überhaupt Akzeptanz bei Behörden und den Gemeindemitgliedern zu finden. Andererseits sind kaum noch freie Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde Steinhagen vorhan-

den (4 von 170 ha) – auch die Stadtgesellschaft wünscht sich daher für Steinhagener Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten sowie viele, familienfreundliche Arbeitsplätze.

Aus den Erkenntnissen lässt sich ableiten, dass auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie ein beispielhaftes **ökologisches Modellprojekt** entwickelt werden sollte, mit dem möglichst viele der für die Fläche als relevant identifizierten Bausteine abgedeckt werden können und die die ökologische Wertigkeit der Fläche angemessen schützt. Wichtige Bausteine sind dafür

- Ökologisches und klimaresilientes Flächenmanagement
- Ökologische und ressourceneffiziente Infrastruktur
- Ökologische und CO₂-neutrale Baukonzepte
- CO₂-neutrale Energieversorgung
- Ökologisches Regenwassermanagement
- Nachhaltiges Wirtschaften der Betriebe
- Soziale Infrastruktur

Mit der Entscheidung, welche Struktur dem Gewerbegebiet zugrunde gelegt werden soll, lassen sich die in Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen für die Entwicklung des nachhaltigen Gewerbegebietes in einem weiteren Schritt nun integrieren, zeichnerisch darstellen und beschreiben. Die vorgeschlagenen Strukturkonzepte sind für eine **Rahmenplanung unter ökologischen und nachhaltigen Kriterien** allesamt geeignet, aus gutachterlicher Sicht wäre jedoch darauf zu achten, dass auf den jeweils angrenzenden Flächen am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet im Osten und zur inneren Baumhecke (hier grün umrandet) keine emittierenden Betriebe angesiedelt werden, dieses wäre bei allen Varianten einzurichten. In dem ökologischen Rahmenplan werden die Grundlagen für die notwendigen Fachplanungen gelegt und ausgeführt.



Abbildung 27: Grünplanung

werden, dieses wäre bei allen Varianten einzurichten. In dem ökologischen Rahmenplan werden die Grundlagen für die notwendigen Fachplanungen gelegt und ausgeführt.

Beispiel eines ökologischen Rahmenplanes für ein Gewerbe-/Industriegebiet:



Abbildung 28: Beispiel Ökologischer Rahmenplan GIB 4-3 für die Stadt Bochum / Zero Emission GmbH, 2017

Die Maßnahmen sollten anschließend in einen Bebauungsplan münden, der auch die ökologischen Kriterien festsetzt, die nicht festzuschreibenden Kriterien und Maßnahmen sollten in städtebaulichen Verträgen formuliert werden. Um keine Hürden bei der Ansiedlung von Unternehmen auszubauen, sollte anschließend ein **Handbuch zur ökologischen Gebäude- und Grundstücksplanung** entwickelt werden, dass den Unternehmen und Architekten detailliert Hilfestellung gibt und über Checklisten und Links die Planung begleitet. Hier ist anzumerken, dass die Erstellung ökologischer Betriebs- und Bürogebäude, die in der Herstellung und im Betrieb CO₂-neutral sind, keineswegs mehr Utopie sind (s.



Abbildung 29: Ökologische Betriebsgebäude.
Quelle: Arche Neo-Christoph Ascher

).

Zur Unterstützung des nachhaltigen Wirtschaftens in der Betriebsphase des Gewerbegebietes kann ein „**Gewerbegebiets-Nachhaltigkeits-Management**“ die Gesamt-Ziele langfristig entwickeln und unterstützen, hierzu gibt es moderne, internet-basierte Tools und ausgebildete ManagerInnen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hof Detert.....	4
Abbildung 1: Hof Detert.....	4
Abbildung 2: Landwirtschaftliche	4
Abbildung 2: Landwirtschaftliche	4
Abbildung 3: Lage im Raum Gemeinde Steinhagen	5
Abbildung 4: Gewerbe- und Industrieflächen im Gemeindegebiet Steinhagen (3). Kartengrundlage: Open Street Map.....	6
Abbildung 5: Anbindung Steinhagen an das überörtliche Verkehrsnetz	7
Abbildung 6: Bahnhof.....	7
Abbildung 7: Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsraumes.....	8
Abbildung 8: Nahversorgungszentrum	8
Abbildung 9: Umfeld: gewerbliche Nutzungen im Norden, Juckemühlenbach und Fußweg im Westen	9
Abbildung 10: Bebauung im Umfeld	10
Abbildung 11: Lage des Untersuchungsraumes „Alte Hoffläche Detert“ in der Gemeinde Steinhagen.....	11
Abbildung 12: Untersuchungsraum ‚Alte Hoffläche Detert‘	12
Abbildung 13: Gebäudestruktur Hof Detert.....	12
Abbildung 14: Hoffläche Detert - Gebäude und schutzwürdige Landschaftsbestandteile (schraffiert). Kartengrundlage: Gemeinde Steinhagen.....	13
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP)	14
Abbildung 16: Öffentliche Planungswerkstatt am 30.01.2018 im Rathaus der Gemeinde Steinhagen.....	17

Abbildung 17: Arbeits- Modell der zukünftigen Nutzung der "Alten Hofffläche Detert"	18
Abbildung 18: Ergänzung und Vernetzung der geschützten Landschafts-Bestandteile	23
Abbildung 19: Prinzip der Flächenaufteilung mit ‚grünem Anger‘ des geplanten Gewerbegebietes „Alte Hofffläche Detert“ mit Zufahrt von der südlichen Bahnhofstraße und im Norden der Liebigstraße, die Hochspannungstrasse liegt im südlichen Grüngürtel entlang der A 33.	24
Abbildung 20: Shared Space Flächen	25
Abbildung 21: Strukturkonzept I Organische Aufteilung in „Grüne Quartiere“ unterschiedlicher Größe und Nutzungsarten, Zufahrt südliche Bahnhofstraße und Liebigstraße, zentraler Parkraum an Zufahrten südliche Bahnhofstraße und Liebigstraße, sichere Fuß- und Radwege	26
Abbildung 22: Strukturkonzept II Zufahrt zu Hof Detert sowie Liebigstraße, südliche Bahnhofstraße LKW-Nachtstellplätze ohne Zufahrtmöglichkeit ins Gewerbegebiet.....	27
Abbildung 23: Strukturkonzept III Zufahrten Liebigstraße und südliche Bahnhofstraße, Fuß- und Radweg von der nördlichen Bahnhofstraße zur Hofffläche Detert, die südliche Zufahrt verschwenkt, sodass eine weitere Industriefläche in der Mitte des Plangebietes entsteht... ..	28
Abbildung 24: Strukturkonzept IV teilt die Fläche in westlich angesiedeltes Gewerbe und Handwerk, im Osten Industrie	29
Abbildung 25: Grünplanung.....	31
Abbildung 26: Beispiel Ökologischer Rahmenplan GIB 4-3 für die Stadt Bochum / Zero Emission GmbH, 2017	32
Abbildung 27: Ökologische Betriebsgebäude.....	32

Literaturverzeichnis

1. *Datenblatt für das Kommunalgespräch mit der Gemeinde Steinhagen. Regionalplanungsbehörde Detmold.* 2017.
2. **Gemeinde Steinhagen.** Steinhagen - Eine große Gemeinde mit Zukunft. [Online] [Zitat vom: 17.. Oktober 2017.] <http://www.gemeinde-steinhagen.de/medien/bindata/Finale-Steinhagen-klein-neu4.pdf>.
3. **Kreis Gütersloh.** *Gewerbe- und Industrieflächenkonzept.* 2017.
4. **Landesbetrieb Straßenbau NRW.** A33: Lückenschluss zwischen Bielefeld und Borgholzhausen. [Online] [Zitat vom: 11.. September 2017.] <https://www.strassen.nrw.de/projekte/a33/lueckenschluss-bielefeld-borgholzhausen.html>.
5. **Deutsche Bahn AG.** Fahrplanauskunft. [Online] [Zitat vom: 11.. September 2017.] <https://reiseauskunft.bahn.de/bin/query2.exe/dn?ld=15064&protocol=https:&seqnr=2&ident=j1.0712264.1505130421&rt=1&rememberSortType=minDeparture&REQ0HafasScrollDir=1>.
6. **Jung Pumpen GmbH.** Firmenwebseite . [Online] <http://www.jung-pumpen.de/unternehmen/historie.html>.
7. *Begegnung Hofffläche Detert am 04.12.2017.* **Zero Emission GmbH.**

Anhang

Werkstattkonzept

Konzept Planungswerkstatt „Alte Hoffläche Detert“

Dienstag, 30. Januar 2018

	17:00 – 19:00 Uhr
	Ratssaal, Rathaus Steinhagen
	Material: - Pläne Untersuchungsraum A0 - Plan A 3 mit Rahmenbedingungen, Maßkette und Restriktionen für alle Teilnehmer - Zeichenmaterial - FlipChart - Modell
Ablauf	Begrüßung Bürgermeister
1	Einführung Zero Emission GmbH (Gutachten Bestand, Restriktionen, Rahmenbedingungen), Ziel und Aufgabe des Workshops
2	Arbeit an (8) Thementischen mit Moderation Thementische: Tisch 1 Motto – Leitbild? Tisch 2 Anbindung und Durchwegung? Tisch 3 Nachhaltige Flächenplanung? Tisch 4 Bebauungsstruktur? Tisch 5 Ökologisches Bauen? Tisch 6 Regenerative Energieversorgung? Tisch 7 Branchenstruktur? Tisch 8 Städtebauliche Qualität – Nahversorgung – soziale Qualität?
3	Bericht von den Thementischen (Moderator)
4	Zusammenfassung Ergebnisse u. weiteres Vorgehen Zero Emission
5	Schlusswort Bürgermeister
Adressaten	Öffentlichkeit, Politik, Anwohner, Unternehmen, städtische Akteure (z.B. Sparkasse, Stadtwerke), Organisationen (IHK, Handwerkskammer, BUND, NABU, etc.), Interessenten

Einladungstext

Adresse

Einladung zur Planungswerkstatt für die alte Hoffläche Detert in Steinhagen

Sehr geehrte

ich lade Sie herzlich zur „Planungswerkstatt alte Hoffläche Detert“ am Dienstag, den 30. Januar 2018 um 17:00 – 19:00 Uhr ins Rathaus nach Steinhagen ein.

Planungswerkstatt? Wie Sie wissen, soll auf der ehemaligen Hoffläche Detert östlich der Bahnhofstraße eine gewerbliche Entwicklung stattfinden. Um eine sinnvolle Entwicklung dieser Fläche zu gewährleisten, habe ich die Firma Zero Emission GmbH in Wuppertal mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie und eines Entwicklungskonzeptes für das Plangebiet beauftragt. Die Zero Emission GmbH besitzt auf dem Gebiet der Entwicklung von nachhaltigen Industrie- und Gewerbegebieten große Kompetenzen, das Unternehmen wurde bereits mehrfach vom Rat für Nachhaltige Entwicklung ausgezeichnet.

In der Planungswerkstatt sollen nun alle Interessierte zusammenkommen und ihre Anforderungen an diese wichtige Entwicklung formulieren. Hier können Bürgerinnen und Bürger, Anlieger, die Politik, Vereine und Verbände aber auch ansiedlungsinteressierte Unternehmen wichtige Aspekte und Qualitäten formulieren und gemeinsam Kriterien für eine nachhaltige und ökologische Entwicklung diskutieren.

Damit ausreichend Zeit zur Behandlung der Themenfelder vorhanden ist, werden die TeilnehmerInnen an moderierten Tischen diskutieren und selber planen (s. Aufstellung Thementische) und anschließend gemeinsam die Schwerpunkte für das Plangebiet festlegen.

Bitte bringen Sie Ihre Erfahrung und Ihr Wissen für eine nachhaltige Entwicklung dieser Fläche hier in Steinhagen ein!

Herzlichen Dank und freundliche Grüße

Pressemitteilung

Einladung zur Planungswerkstatt „Alte Hoffläche Detert “ in Steinhagen

Ort	Ratssaal Rathaus Steinhagen, Am Pulverbach 25, 33803 Steinhagen
Zeit	Dienstag, den 30. Januar 2018, 17 bis 19:00 Uhr

Die Gemeinde Steinhagen lädt alle Interessierten zu einer Planungswerkstatt für die „Alte Hoffläche Detert “ in den Ratssaal des Rathauses am 30. Januar 17:00 bis 19:00 Uhr ein.

Die Gemeinde Steinhagen beabsichtigt auf der Fläche rund um die „Alte Hoffläche Detert “ eine gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung hoher ökologischer, sozialer und funktionaler Qualität. Das Planungsbüro Zero Emission GmbH wurde mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, in dessen Rahmen nun alle an der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürger, Vereine, Politik und Unternehmen zusammenkommen und ihre Anforderungen an die Entwicklung dieser Fläche formulieren sollen. Im Rahmen von acht ‚Thementischen ‘ werden Ideen und Anregungen der Akteure zu den Leitgedanken für das Gebiet, zur nachhaltigen Flächennutzung, ökologischen Bebauung, regenerativen Energieversorgung und städtebaulichen Qualitäten formuliert und in eigenhändigen Plänen festgehalten. An einem Modell können die TeilnehmerInnen die Wirkung auf die Fläche prüfen und Erschließungs- und Bebauungsvarianten finden. Zum Abschluss werden die Ergebnisse zusammengetragen, vorgestellt und in die weiteren Planungen einbezogen.

Ansprechpartnerin	Gemeinde Steinhagen, Bauamt, Frau Isabel Krüger Telefon 05204 997-306
	Zero Emission GmbH Wuppertal, Frau Veronika Wolf Telefon 0202 27225568 www.zeroemissiongmbh.de

Handouts Thementische

„Handouts“ der Thementische am 30. Januar 2018 Thementische:

Tisch 1 Leitbild

Tisch 2 Verkehr

Tisch 3 Nachhaltige Flächenplanung

Tisch 4 Bebauungsstruktur

Tisch 5 Ökologisches Bauen

Tisch 6 CO2-Neutralität

Tisch 7 Branchenstruktur

Tisch 8 Städtebauliche Qualität



Tisch 1 // Planungswerkstatt Alte Hofffläche Detert

Leitbild

Unter welchem Leitbild soll das Gewerbegebiet entwickelt werden?

- ... beschreibt die Vision
- ... beschreibt Werte und Prinzipien für die Entwicklung
- ... formuliert den Zielzustand
- ... motiviert
- ... bildet den Rahmen für die Umsetzung
- ... gilt als Leitlinie für die Ansiedlung der Unternehmen
- ... kann ein Motto oder Slogan sein
- ... kann auch eine Liste von Werten und Zielen sein
- ... kann Grundlage für ein Logo sein

1. Beispiel

...mehr[als] Gewerbe!

Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement
durch Kooperation im Gewerbequartier Grünwinkel

Ressourcenoptimiertes
Gewerbegebiet
Karlsruhe | Grünwinkel

2. Beispiel



NEMo Null Emission
Motzener Straße

Null Emissions
Industriegebiet
Berlin | Motzener Straße

3. Beispiel



KlimaList
ARBEITEN. WOHNEN. LEBEN.

Arbeiten-Wohnen-Leben
Gemischtes Gebiet
Hannover | List

zer@emission.GmbH



Tisch 2 // Planungswerkstatt Alte Hofffläche Detert

Verkehr

Wie soll der Verkehr geführt werden?

- ... Anschluss an die örtlichen Straßen
- ... Anschluss an die überörtliche Straße /Autobahn
- ... Anschluss an Fuß- u. Radwegeverbindungen
- ... Innere Erschließung: Haupterschließung, Nebenstraßen, Fuß- und Radwege
- ... Anbindung an den Bahnhof
- ... Verknüpfung der Stadtteile
- ... Schulweg
- ... Freizeit



1. Beispiel



Wegeverbindungen
eines neuen
Gewerbegebietes

2. Beispiel



Anger-Erschließung

3. Beispiel



Verbindung zu Fuß- und
Radwegen



Tisch 3 // Planungswerkstatt Alte Hofffläche Detert

Flächenplanung

Wie sollen die Gebäude in die Landschaft eingebunden werden?

- ... Grundsätze der Bebauung
- ... Aufteilung
- ... Bebauungsdichte
- ... Versiegelung der Fläche
- ... Schutzräume für Flora und Fauna
- ... Öffentliche Grünflächen im Gewerbegebiet
- ... Grünflächen auf den privaten Grundstücken
- ... Lärmschutz

1. Beispiel



Natürlicher
Lärmschutz

2. Beispiel



Abstandsgrün zur
Autobahn

3. Beispiel



Aufteilung
Gewerbeflächen

zer@emission.GmbH



Tisch 4 // Planungswerkstatt Alte Hofffläche Detert

Bebauungsstruktur

Welche Flächen sollen bebaut werden?

- ... Wo sollen Bauflächen entstehen?
- ... Bebauungsart: Hofstruktur, Solitäre, Gruppen?
- ... Große oder kleine Industrie- und Gewerbeanlagen?
- ... Wie hoch sollen die Gebäude sein?
- ... Welche Nutzungs-Mischung soll entstehen – Gewerbe, Industrie, Wohnen, Versorgung etc.
- ... Soziale, kulturelle, sportliche und / oder gesundheitliche Einrichtungen?
- ... Durchmischter Stadtteil oder ausschließlich Gewerbe?

1. Beispiel



Lineare
Bebauungsstruktur

2. Beispiel



Hofstruktur mit
Nutzungsmischung

3. Beispiel



Gebäudehöhe



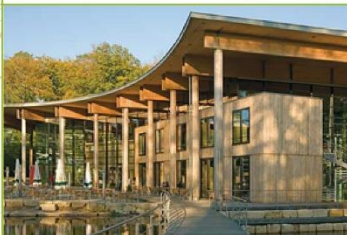
Tisch 5 // Planungswerkstatt Alte Hofffläche Detert

Ökologisches Bauen

Gesunde, kostengünstige und funktionale Gewerbe- und Industriegebäude?

- ... ‚Grüne‘ Architektur?
- ... Ökologische Baumaterialien für Gebäude, Straßen und Anlagen?
- ... Moderner Holzbau?
- ... Dach- und Fassadenbegrünung?
- ... Regenwassernutzung und –versickerung?
- ... Ressourcensparen
- ... Gebäudeeffizienz: ‚Null-Energie‘ oder ‚Energie-Plus-Gebäude‘?

1. Beispiel



Ökologischer Holzbau und organische Architektur

2. Beispiel



Quelle: Martin Dabus - Fotolia

Fassadenbegrünung

3. Beispiel



Quelle: J Golby - Fotolia

Dachbegrünung

zer@emission GmbH



Tisch 6 // Planungswerkstatt Alte Hofffläche Detert

CO2-Neutral

Wie kann ‚CO2-Neutralität‘ erreicht werden?

- ... Stromversorgung
- ... Wärmeversorgung
- ... Verkehr und Transport
- ... Mobilität
- ... Wirtschaftsweise der Unternehmen

1. Beispiel



Photovoltaik

2. Beispiel



Quelle: Petair - Fotolia

Blockheizkraftwerk

3. Beispiel



Quelle: Fotoli

Mobilitätsstation



Tisch 7 // Planungswerkstatt Alte Hoffläche Detert

Branchenstruktur

Welche Branchen sollen sich ansiedeln?

- ... Gewerbe, Handel, Handwerk, Industrie, Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel, IT
- ... Branchenmix oder ausgewählte Branchen
- ... Gründer
- ... Frauenarbeitsplätze
- ... Co-Working Arbeitsplätze

1. Beispiel



Handel

2. Beispiel



Industrienutzung

3. Beispiel



Büronutzung

zer@emission.GmbH



Tisch 8 // Planungswerkstatt Alte Hoffläche Detert

Städtebauliche Qualität

Was soll das Gesicht des Standortes prägen?

- ... Grünqualität
- ... Aufenthaltsbereiche
- ... Alleen
- ... Parkraum
- ... Wasserflächen
- ... Dach- und Fassadengrün

1. Beispiel



Begrünter
Straßenraum

2. Beispiel



Wasserflächen

3. Beispiel



Aufenthaltsqualität



30.01.18 // Steinhagen Rathaus
Planungswerkstatt
Alte Hoffläche Detert



Wie soll eine nachhaltige gewerbliche Nutzung auf der „Alten Hoffläche Detert“ aussehen? Um diese Frage gemeinsam mit den Steinhagenern zu diskutieren, lud Bürgermeister Klaus Besser in den Ratssaal zur Planungswerkstatt. An acht Thementischen diskutierten die rund 50 TeilnehmerInnen ihre Ideen für eine Neunutzung der Fläche. Dabei ging es um eine ganzheitliche Sicht auf

das Gebiet: Branchenstruktur, Verkehrswege, Flächenplanung, Bebauungsstruktur und städtebauliche Qualität spielten dabei eine ebenso große Rolle wie ökologisches Bauen, CO₂-Neutralität und Leitbild. Die Ergebnisse des Abends werden nun von dem mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Planungsbüro Zero Emission GmbH berücksichtigt und in zwei Struktur- und in zwei Skizzen überführt.

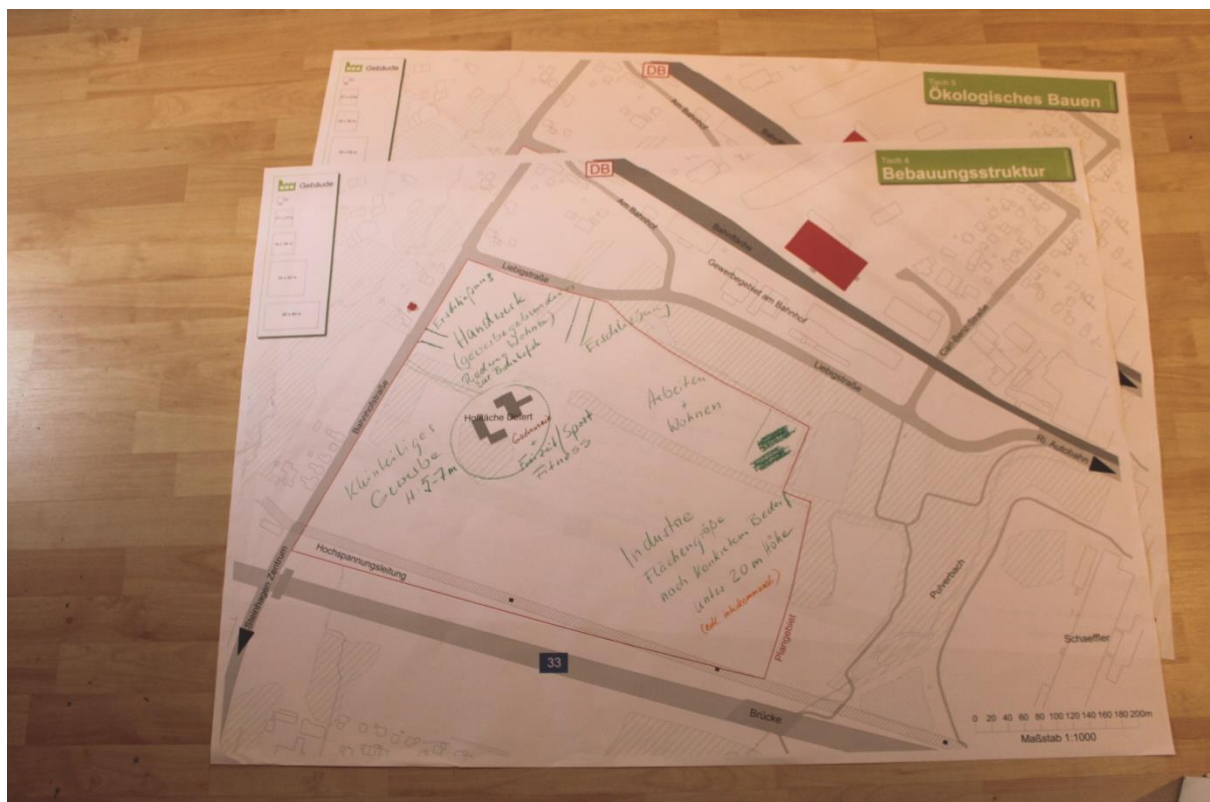
Hier können Sie die einzelnen Arbeitsergebnisse der Planungswerkstatt herunterladen:

[Hier können Sie die einzelnen Arbeitsergebnisse der Thementische herunterladen.](#)

	Fahnen	Stichpunkte Pläne
Leitbild	> Ökologische Kompetenz > Familienfreundlichkeit	> Branchenmix > Arbeiten im Grünen > Hofffläche Detert möglichst erhalten > „Verträgliche Industrie“ > GründerInnenzentrum > CO2-Neutral > Ökologisch > Werte und Prinzipien: Familienfreundlichkeit, Nachhaltigkeit, viele attraktive Arbeitsplätze, grünes Bauen, Wasser, Fassaden Dächer > Aufenthaltsqualität z.B. Bäche, Gastronomie, Park > Steigerung der ökologischen Wertigkeit > Ökologische Kompetenzen für die Unternehmen
Verkehrswege	> Parkhaus statt Parkflächen > Mindestens 2 Zufahrten > Stellfläche LKW, Entlastung Liebigstraße > Anbindung Fuß-/Radweg über Brok	> 2 Zufahrten: über Bahnhofstraße und Liebigstraße > 2 Anschlüsse an Fuß-/Radwege „Pulverbach“ > Parkplätze an Zufahrt Liebigstraße > Stellflächen Lkw > ÖPNV Haltestelle?
Flächenplanung	> Flächen für produzierendes Gewerbe > Erweiterungsmöglichkeiten für Steinhagener Firmen > Kita, Mensa, Teilzeitarbeit	> 4 Baufelder: 3x GE u. 1xGI (Südosten mit max. Bebauungsdichte „ökonomische Effizienz“) > Westlich Bahnhofstraße: Wohnbebauung > Entlang Bahnhofstraße: Begrünung (Lärmschutz) und aufgelockerte Fassaden > Entlang Autobahntrasse: hohe Bebauung zulassen (Lärmschutz) > Östlich des Gebietes: Regenrückhaltung > Vorhandene Grünstrukturen erhalten/ergänzen > Erschließung über Liebigstraße > „Freier Blick zum Teuto!“ > Begrünung entlang Liebigstraße: planerischer Schutz
Bebauungsstruktur	> GI: max Bebauungsdichte, GE: aufgelockerte Fassaden > Zonieren GI / GE > Vorhandene Gewerbestruktur erhalten / ergänzen	> Hofffläche Detert: Gastronomie, Freizeit, Sport, Fitness > 4 Baufelder: Kleinteiliges Gewerbe (5-7 m) entlang südl. Bahnhofstraße, Handwerk (gewerbegebundenes Wohnen) entlang nördl. Bahnhofstr., Arbeiten u. Wohnen entlang Liebigstraße, Industrie (Flächengröße nach konkretem Bedarf unter 20 m Höhe evtl interkommunal) > Entlang Bahnhofstraße Nord: Handwerk (gewerbegebundenes Wohnen) > Radweg zw. Hofffläche und Bahnhofstraße > 1. Erschließung: nördl. Bahnhofstraße > 2. Erschließung Liebigstraße

Ökologisches Bauen	> Fassaden u. Dachbegrünung > Wasserversickerung in Rigolen und Teich > Gebäude Standard	> Hofffläche Detert: Erhalt / Wohnen? Boardinghouse für die angesiedelten Betriebe > Zentrales Parkhaus: begrünte Fassade, Dachnutzung Kantine oder Begrünung > Alternativ: unter den Gewerbebauten im EG offenes Parken / begrünt, Zisterne des Regenwassers auf dem Dach zur Wiederverwertung / ästhetisch gestaltet > Energie + Standard bei Gebäuden > Energieüberschuss für E-Autos + E-Bike > Geringe Versiegelung der Flächen > Multifunktionale Produktionshallen > Synergieeffekte nutzen > Zentraler Mittelpunkt: Kita, Kantine, Sportbereich > Höhe der Gebäude soll die Sichtachse zum Teuto erhalten (nicht so hoch) > Dächer grün und Photovoltaik > Dachterrasse: Kantine auf dem Dach für alle zentral > Ökologische Materialien sollen Energiestandard einhalten > Holz + Stein, kein Styropor
CO2-Neutral	> Synergieeffekte Unternehmen, Stoffkreisläufe > Gebäude Standard bis plus Energie > E-Mobilität, Anbindung	> CO2-Neutrales Gewerbegebiet verwirklichen: mind. Passivhausstandard, Nutzung von Abwärme durch andere Betriebe und Wohnen, zirkulierende Abfall-(Stoff)-Ströme, gemeinsame Nutzung der Infrastruktur (Kantine, Parken, Aufenthalts-/Sozialräume), Photovoltaik und Gründächer, Nutzung von Erdwärme/keine fossilen Energieträger, Wirtschaftsbetriebe die sich ergänzen oder Synergieeffekte nutzen (gemeinsamer Transport, Abfall – Wertschöpfung), nur CO2-Neutraler Strom > Haltestelle Bus+ Bahn > Gleisanschluss für den Transport reaktivieren > Shuttle E-Bus für MA > Parkfläche für Mitfahrer, Leihfahrräder > Reduzierte Parkflächen > Ladestationen auf der Fläche am Bahnhof > Fahrrad und Carsharing für das GE > Sichere Radwege innerhalb des Gewerbegebietes, Anbindung an das Radwegenetz
Branchenstruktur	> Branchenmix: Handwerker, kleinteilig, Industrie > Hofgelände für Gastronomie, Sport, Freizeit > Arbeiten und Wohnen	> Bahnhofstraße / Liebigstraße: Handwerk, nicht störendes Gewerbe, IT – Forschung > Entlang Autobahn: Industriegewerbe mit 24 St. Betrieb (Spedition und Logistik ausgeschlossen), keinen Autohof / Schnellrestaurant 24 St. > Erweiterung für bestehende Steinhagener Betriebe > Ausgewogener Gewerbemix mit familienfreundlichen Arbeitsplätzen > Ri Grün im Nordosten: Evtl. Platz für Betriebskita + Kantine
Städtebauliche Qualität	> Zentraler Mittelpunkt > Homogene Anlage > Energie-Plus Standard	> Straßen mit Rigolen zur sofortigen Versickerung, > Mitte: Teich mit Bänken > Entlang Autobahntrasse: Grünzug > Storchennester an Autobahnbrücke > Fassaden - / Dachbegrünung zur Klimaverbesserung der Räume (Vögel + Insekten) > Straße mit Alleecharakter > Hofffläche Detert: Erhalt, Tagungsstätte mit Kantine f. MA + öffentliches Restaurant > Kein öffentlicher Parkraum, Parkhäuser statt Parkplatz > Östlich des Gebietes: Lehmkuhle, Altlast







Presseberichte

Lokales Steinhagen

Ein kühner Plan nimmt Formen an

Zukunft gestalten: Um die Entwicklung der Gewerbefläche Detert ging es bei einem Workshop am Dienstagabend im Rathaus. 50 Teilnehmer sammelten Ideen, wie ein nachhaltiges Industriegebiet aussehen könnte. Ökologie traf auf Ökonomie

Von Frank Jasper

Steinhagen. Die Diskussion um die Gestaltung der Gewerbefläche, auf die einst die Großspedition Wahl & Co. ziehen wollte, ist spätestens seit Dienstagabend in vollem Gange. Ganz bewusst hatte Veronika Wolf vom Wuppertaler Fachbüro Zero Emission die Teilnehmer, darunter vor allem Vertreter aus Politik und Verwaltung, dazu ermuntert, auch unkonventionelle Ideen zuzulassen.

Zu acht Themen arbeiteten die Anwesenden in Gruppen. Konzepte zu Aufenthaltsqualität, Energiesparen und Verkehrsreduktion standen dabei ebenso im Fokus wie eine nachhaltige Strom- und Wärmeversorgung und die Nutzung von Regenwasser. Das Büro Zero Emission soll nach diesen Gesichtspunkten im Auftrag der Gemeinde eine Machbarkeitsstudie für das Gewerbegebiet Detert entwickeln. „Dazu brauchen wir frühzeitig Ihre Expertise“, wandte sich Veronika Wolf an die Teilnehmer.

Hof Detert abreißen, oder zu einem Konferenzzentrum umbauen?

Einen Tag nach der Veranstaltung lobte sie im Gespräch mit dem *Haller Kreisblatt* die Planungswerkstatt. Die Teilnehmer hätten sich als „sehr sachkundig“ erwiesen. Einige Themen seien kontrovers diskutiert worden. Etwa die Frage, ob die eigentliche Hofstelle Detert, die dem Gebiet ihren Na-



Neues wagen: Bauamtsleiter Stephan Walter (von links), Veronika Wolf vom Fachbüro Zero Emission, Isabel Krüger vom Bauamt, Bürgermeister Klaus Besser und Roman Wolf vom Fachbüro Zero Emission leiteten die Planungswerkstatt.

FOTO: FRANK JASPER

men gibt, erhalten bleiben soll. „Die Familie hängt nicht an dem Hof; es existiert der Wunsch, ihn abzureißen“, so Veronika Wolf. Es gebe aber auch Stimmen, die für den Erhalt des Gebäudes plädieren, um es einer neuen Nutzung zuzuführen. So könnten dort

Konferenzräume, ein Gastronomiebetrieb oder sogar eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Einrichtungen also, die von den in dem Gewerbegebiet tätigen Menschen genutzt werden könnten.

Konsens herrschte laut Veronika Wolf bei der Diskus-

sion um die Bebauungsstruktur. Geht es nach den Teilnehmern der Planungswerkstatt, dann ist eine klassische Ansicht, die die meisten mit einem Industriegebiet assoziieren, eher unerwünscht. „Die Gebäude sollen sich in die natürliche Umgebung einfü-

gen“, berichtete Veronika Wolf. Soll heißen: keine spiegelnden Fassaden aus Glas und Stahl.

Wie es in einem Gewerbegebiet Detert stattdessen aussehen könnte, hatte die Expertin bereits in ihrem Einführungsreferat skizziert: Von begrünten Dächern war da die Rede, von Gebäuden, die auf Pfählen stehen, und Häusern, die mit Regenwasser klimatisiert werden.

Mit Holzklotzchen wuchsen auf manchen Thementischen, die ersten Fabriken und Büros in den Himmel. Nach Möglichkeit sollten entlang der Autobahntrasse höhere Gebäude entstehen, die eine abschirmende Wirkung erfüllen. „Allerdings gab es auch Einwände, wonach die Aussicht auf den Teutoburger Wald in keinem Fall verbaut werden sollte“, nannte Veronika Wolf einen weiteren

Themenkomplex, der bereits bei der Diskussion um Wahl & Co. eine Rolle gespielt hatte.

Auch die Frage, wer überhaupt ins neue Gewerbegebiet ziehen soll, wurde diskutiert. Zugespitzt formuliert, favorisierten die Teilnehmer mehrere kleine Betriebe, statt wenige große. „Gewünscht wird ein heterogener Branchenmix mit Betrieben, die gerne ausbilden und auch neue Arten von Arbeitsplätzen vorhalten“, berichtet Veronika Wolf. Ein Gründerzentrum etwa würde gut ins Konzept passen.

Veronika Wolf und ihr Team werden nun die gesammelten Vorschläge auf ihre Machbarkeit hin abklopfen und zwei Varianten eines Strukturkonzeptes für die Gewerbefläche Detert erarbeiten. Die Konzepte werden dann der Politik vorgestellt.



Rege Beteiligung: Etwa 50 Teilnehmer, darunter viele aus der Lokalpolitik, brachten ihre Ideen ein.

FOTO: ZERO EMISSION

KOMMENTAR

Chancen in den Fokus nehmen

Von Frank Jasper

Nach den teils heftigen Verwerfungen in der Debatte um Wahl & Co. ist es zu begrüßen, dass am Dienstag längst nicht nur Gegner der Großspedition an der Denkfabrik im Rathaus teilnahmen. Viele, die das Aus für Wahl & Co. bedauern, brachten sich ebenfalls ein. Die erste Lektion des Abends: Das Klischee, wonach sich Ökologie und Ökonomie aus-

schließen, gilt nicht. Wer ein nachhaltiges Gewerbegebiet plant, sollte die daraus erwachsenen Chancen in den Fokus nehmen, ohne freilich jedem Heilsversprechen der Öko-Lobby blindlings zu vertrauen. Damit der ambitionierte Plan aufgeht, ist es gewiss nicht verkehrt, dass am Dienstag so etwas wie Aufbruchstimmung im Rathaus herrschte.



Sie hatten alle Interessierten zum Workshop ins Steinhagener Rathaus eingeladen: Bauamtsleiter Stephan Walter, Planerin Veronika

Wolf, Isabel Krüger (Bauamt), Bürgermeister Klaus Besser und Planer Roman Wolf (von links). Foto: Annemarie Bluhm-Weinhold

Auf dem Papier ist Detert fertig

Planungswerkstatt zur Gewerbeentwicklung gut besucht und produktiv

Von Annemarie Bluhm-Weinhold

Steinhagen (WB). Wenn es nach den Teilnehmern der Planungswerkstatt geht, könnte das Gewerbegebiet Detert morgen schon Wirklichkeit werden. Für Planerin Veronika Wolf (Büro Zero Emission) überraschend: »Es sind überhaupt keine verrückten, sondern sehr pragmatische Vorschläge gemacht worden. Wir werden alles prüfen. Vieles werden wir übernehmen können.«

Das Wuppertaler Planungsbüro ist mit der Machbarkeitsstudie für eine Gewerbeentwicklung auf 25 Hektar Fläche des Hofes Detert beauftragt. Die Umweltstudien sind gemacht und haben einen hohen ökologischen Wert des Gebiets ergeben: So leben dort 49 Vogelarten, darunter der sehr seltene Rote Milan, und 13 Fledermausarten. Die Planungswerkstatt ist als Instrument gedacht, die Vorstellungen von Unternehmen wie Bürgern und Politik abzufragen – »Bürgerbeteiligung in einem sehr frühen Planungsstadium«, wie Bürgermeister Klaus Besser betonte. Etwa 50 Teilnehmer waren dabei, vornehmlich Ratsmitglieder und politiksnahe Bürger, die sich an den acht Thementischen aber gut mischten, sowie Anwohner und Vertreter von



Die Fläche Detert (am unteren Bildrand verläuft die – perspektivisch gekrümmte – Bahnhofstraße) soll nachhaltiges Gewerbegebiet werden. Archiv-Foto: Ulrich Fälder

Gemeinde und Kreis.

Veronika Wolf machte deutlich: »Wir wollen das Gebiet nachhaltig entwickeln. Das heißt, dass Ökologie, Ökonomie und soziale Belange gleichrangig nebeneinander stehen.« Wie lässt sich das verein-

Die Vorstellungen sind sehr konkret.

baren mit dem wirtschaftlichen Zweck? »Es soll grün sein, aber auch funktional«, so Wolf.

Und so könnte das für die Fläche Detert nach den Vorstellungen der Planungswerkstatt aussehen. Es gibt zwei Zufahrtsstraßen.

Die Struktur ist abgestuft Richtung Norden. Entlang der A 33 ist die Bebauung höher und für industrielle Produktion gedacht: »Sie schottet das Gebiet von der Autobahn ab, nimmt aber nicht den Blick auf den Teuto«, so Wolf. Statt Glas und Stahl: grüne Fassaden. Der Individualverkehr der Firmen-Mitarbeiter sammelt sich in einem zentralen Parkhaus, auf dessen Dach es eine Bar gibt. »Diese erhöht die Aufenthaltsqualität«, so Wolf. Das Gebiet nimmt Strukturen des Ortes etwa mit Gebäudehöfen auf. Es ist ein Branchenmix geplant aus Industrie, Handwerk, Handel und Büros.

Die Erkenntnisse des Workshops und die Machbarkeitsstudie

Kommentar

So destruktiv die Auseinandersetzung um Wahl & Co. war, so überraschend ist das konstruktive Miteinander in der Planungswerkstatt. An parteipolitisch gut durchmischten Tischen ist mit echter Kompromissbereitschaft ein erstaunliches Ergebnis erzielt worden. Das zeigt, wie wichtig ein transparenter Prozess ist. Das ist gemeinschaftsstiftend: Alle können sich einbringen, diskutiert wird auf Augenhöhe. Nur: Mehr Bürger, gerade auch Kritiker von Wahl & Co., hätten dabei sein dürfen. Annemarie Bluhm-Weinhold

sollen nicht in der Schublade enden. Obwohl der Regionalplan erst 2022 geändert sein wird, könnte durch die Vorarbeit das Planungsverfahren später nach Einschätzung von Klaus Besser beschleunigt werden. Auch dann können sich Bürger noch einbringen.

Immer vorausgesetzt, Steinhagen kann hier Gewerbe nach eigener Vorstellung und allein auf kommunaler Ebene entwickeln. Nach Einschätzung von Veronika Wolf ist eine auf Nachhaltigkeit zielende Planung ein gutes Argument: »Das Land will ja solche Projekte. Vielleicht gibt es sogar Fördermittel«, sagte sie am Rande des Workshops im WB-Gespräch.