

GEMEINDE LANGENBERG

Kreis Gütersloh



**Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 219 "Gewerbegebiet Grüner Weg"**

Verfahrensstand:

Satzung

**Aufgestellt im Auftrag und in Zusammenarbeit
mit der Gemeinde Langenberg**

**Drees & Huesmann · Planer
Architektur – Stadtplanung – Kommunalberatung –
Geoinformatik - Wettbewerbsmanagement
3689 Bielefeld, Vennhofallee 97
Tel. 05205/3230, Fax 05205/22679
info@dhp-sennestadt.de**

Dezember 2000

1. Lage im Gemeindegebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße 55 / Lippstädter Straße bzw. nördlich der Straße „Grüner Weg“ und ist räumlich begrenzt:

im Westen durch die Ostgrenze der Lippstädter Straße (B 55), Flurstück 29;

im Süden durch die Südgrenzen des Grünen Weges, Flurstück 33;

im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 81 Richtung Norden entlang des Wirtschaftsweges zum Hof Lippstädter Straße Nr. 165;

im Norden durch die Südgrenze der Hoffläche Lippstädter Straße Nr. 165 und die Südgrenze des Wirtschaftsweges zur Lippstädter Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von rd. 11,92 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 63, 98, 99 und 33 (teilweise) der Flur 37 in der Gemarkung Langenberg.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grüner Weg“ wird der gemeindlichen Gewerbeflächenplanung in der Gestalt Rechnung getragen, dass Gewerbeflächen der Gemeinde Langenberg zwischen den Siedlungsbereichen Langenberg und Benteler konzentriert werden.

2. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ bietet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat in seiner Sitzung vom 20. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, im Bereich östlich der Lippstädter Straße die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

3. Landes- und Flächennutzungsplanung

Mit der 18. Änderung zum Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh, wurde die Fläche östlich der B 55 (Lippstädter Straße) und nördlich des Grünen Weges als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich gekennzeichnet.

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen östlich der B 55 (nördlich des Grünen Weges) im Flächennutzungsplan entspricht somit dem Grundsatz der Bauleitplanung, dass die Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.

Mit dem Flächennutzungsplan verfolgt die Gemeinde Langenberg das Ziel, die gewerblichen Bauflächen zwischen den Wohnsiedlungsbereichen Langenberg und Benteler zu konzentrieren. Die entlang der Lippstädter Straße in den Flächennutzungsplan eingearbeiteten gewerblichen Standorte haben eine verkehrsgünstige Lage zum übergeordneten Straßennetz, so dass Beeinträchtigungen durch gebietsfremden Schwerlastverkehr in den Wohn- und Mischgebieten vermieden werden (vgl. Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Seite 41, Gemeinde Langenberg 1996).

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes in dem Bebauungsplan Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ entspricht dem Inhalt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenberg. Der FNP stellt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Demnach wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

4. Städtebauliche Situation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwischen dem Hauptort Langenberg im Norden und dem Ortsteil Benteler östlich der Lippstädter Straße (B 55). Westlich der Lippstädter Straße liegen die Bentelerstraße und Waldstraße. Mit der gewerblichen Entwicklung östlich der Lippstädter Straße wird nunmehr im Kreuzungsbereich zur Waldstraße und zum Grünen Weg die konsequente Ausweisung der örtlichen Gewerbestandorte zwischen den Wohnbaugebieten vorgesehen.

Die zu beplanende Fläche liegt nördlich des Grünen Weges und grenzt im Norden an die Hofstelle Hunecke. Im Osten befindet sich die Anlage des Tennis Club Langenberg (TCL). Nahezu die gesamte Fläche wird aktuell als Acker genutzt. An der nördlichen Flächengrenze ist im Bereich der Hofzufahrt Hunecke eine Pappelallee landschaftsprägend und im Zusammenhang mit dem Hofensemble auch von Bedeutung. Innerhalb der Fläche liegt im Westen, von der Lippstädter Straße aus erschlossen, eine z.Zt. wohngenutzte Parzelle, die aufgegeben und in die gewerbliche Fläche einbezogen wird.

Neben dem Bebauungsplangebiet ist auch die Nutzungsstruktur in der Umgebung der zu überplanenden Fläche ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

5. Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der baulichen Nutzung

Das neue Gewerbegebiet wird an der Südseite von der Straße „Grüner Weg“ aus durch zwei Erschließungsstraßen (Breite der Verkehrsfläche: 9,0 m mit einer Fahrbahn von 6,5 m Breite) erschlossen. Die beiden Erschließungsstraßen umfassen eine Grünfläche, die der Aufnahme von Anlagen der gebietsbezogenen Ver- und Entsorgung dienen soll. Gleichzeitig soll die Grünfläche in der Auftaktsituation zu dem Gewerbegebiet den Einbezug der Landschaft in das Gebiet symbolisieren. In der Fläche sind die Anlage eines Regenrückhalte- / Regenklärbeckens sowie ggf. der Standort eines Blockheizkraftwerkes bzw. einer Energiezentrale vorgesehen. Nördlich der Grünfläche führen die beiden Erschließungsstraßen zusammen und werden als ein Erschließungsstich in Richtung Norden weitergeführt. Der Stich endet in einem Wendebereich, der auch der Aufnahme von ruhendem Verkehr dienen soll.

Von dem Wendebereich des Erschließungsstiches aus führt ein Fußweg mit beidseitigem Straßenbegleitgrün in Richtung Osten zu dem Rand des Plangebietes. Hier ist bei einer späteren Weiterentwicklung des Gewerbegebietes nach Osten die Möglichkeit einer Umwidmung der öffentlichen Flächen zu Straßenverkehrsfläche möglich, um so die Erschließung der östlich des Plangebietes gelegenen Flächen zu ermöglichen. Ähnlich ist das Prinzip für die im Südosten festgesetzte Verkehrsfläche / Wegeparzelle vorgesehen. Auch hier wird die Option einer späteren Umwidmung der Fläche und der Entwicklung / Weiterführung nach Osten vorgesehen.

Das Gewerbegebiet ist zu allen Seiten hin mit einer grünräumlichen Einfassung versehen. Zur Lippstädter Straße im Westen ist ein 20 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Dieser trägt einerseits dem gebotenen Abstand der geplanten Bebauung zu der Fernstraße Rechnung, dient andererseits aber auch der Aufnahme der Mulden zur Niederschlagsentwässerung sowie der Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des Ausgleichs- und Kompensationserfordernisses. Der öffentliche - später gemeindeeigene - Grünstreifen erstreckt sich mit der gleichen Widmung auch entlang der Nordseite des Gewerbegebietes. In diesem Streifen ist zudem zwischen der zukünftigen gewerblichen Bebauung und der Hofstelle Hunecke im Norden die Anlage eines 3,5 m hohen Schutzwalles vorgesehen, welcher im Rahmen der dort vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll.

Entlang der Ostseite des Plangebietes ist ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, welcher den dort anliegenden späteren privaten Baugrundstücken zugeschlagen wird. Die Festsetzung der Anpflanzung soll hier einen eingegrünten Ortsrand auf Zeit ermöglichen. Unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten über

die heutige Plangebietsgrenze hinaus, wird hier auf die Festsetzung einer öffentlichen Fläche als Kompensations- und Ausgleichsfläche verzichtet. Vielmehr soll hier die Option einer Gewerbeflächen- / Betriebserweiterung nach Osten geschaffen werden.

Dem städtebaulichen Ziel zu Folge, beidseitig der Lippstädter Straße einen überwiegend gewerblich genutzten Bereich zu schaffen, wird in dem Bebauungsplan der Gebietstyp Gewerbegebiet nach § 8 BauGB festgesetzt. Gemäß der Zweckbestimmung (§ 8 (1) BauGB) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In dem „Gewerbegebiet Grüner Weg“ werden alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) BauGB ausschließlich der Tankstellen (Ausnahme: Betriebstankstellen) zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, wenn sie im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben errichtet werden und sich die Verkaufsfläche der Produktions- bzw. Lagerfläche unterordnet. Nicht zulässig sind Beherbergungs- und Bordellbetriebe, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und –leiter, sofern sie in die Baumasse des Betriebsgebäudes integriert sind.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung der Fläche des Gewerbegebietes mit gewerblichen Bauten gewährleistet werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist es wichtig, daß sich die neuen Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes in einer einheitlichen Höhe entwickeln. Hierzu ist es notwendig, dass die gewerblichen Bauten sowie die zu dem Betrieb gehörenden Büro- und Verwaltungsgebäude mit geringfügigen Abweichungen die gleiche Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe erhalten.

Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, steuert das Instrument des Bebauungsplanes u.a. auch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Hierzu wird für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die auch in einem funktionalen und / oder baulichen Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb bzw. einer Anlage stehen, bei Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m, und bei geneigten Dächern eine maximale Traufhöhe von 9,0 m und eine maximale Firsthöhe von 13,0 m festgelegt.

Für die Produktions- und Lagergebäude eines gewerblich industriellen Betriebes bzw. einer Anlage wird bei Gebäuden mit Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und bei geneigten Dächern eine maximale Traufhöhe von 9,0 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

6. Belange der Grünordnung

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Bewältigungsprogrammes der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Zu diesem Zweck ist bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Bebauungsplangebiet

- eine Feststellung der Biotoptypen, der Vegetation und der Nutzung,
- eine Bewertung der Flächen aus landschaftsökologischer Sicht und
- eine Abschätzung des Kompensationsbedarfes

erfolgt (NZO GmbH, Kompensationsflächenkonzept Gemeinde Langenberg, Bielefeld 1996).

Innerhalb des Plangebietes sind als herausragende Gehölzstrukturen Altholzbestände aus Stiel-Eichen, Silber-Weiden und Sand-Birken zu nennen. Zum Grünen Weg hin ist eine Grünlandbrache vorhanden, über die eine Zufahrt zu der Ackerfläche gegeben ist, und die gelegentlich auch als Parkplatz genutzt wird. Die Tennisplatzanlage ist mit einem Wall umgeben und teilweise mit Stiel-Eichen bepflanzt.

Entlang des Grünen Weges und der Lippstädter Straße sind Gräben mit Straßenbegleitgrün vorhanden. Entlang des Grünen Weges sind im Bereich der Straßenbankette Berg-Ahorne im Alter zwischen 20 und 30 Jahren vorhanden. Der nördlich angrenzende Graben zeigt überwiegend eine dichte Grasflur, teilweise bis auf die Grabensohle. Bemerkenswert ist das Auftreten einzelner Exemplare des Echten Arznei-Baldrians im Bereich der Grabenböschung. Diese Pflanzenart wird in der Roten Liste von Nordrhein-Westfalen als potentiell gefährdete Art für den Naturraum Westfälische Bucht / Westfälisches Tiefland angegeben (LÖLF 1988).

Der Graben entlang der Lippstädter Straße wird nahezu durchgehend von Gehölzen beschattet. Auf den Böschungen sind fast ausschließlich Kennarten der Glatthaferwiese vorhanden. Bei den Gehölzen handelt es sich um einzelne Sand-Birken im Alter zwischen 30 und 40 Jahren im Bereich zwischen Grüner Weg und dem vorhandenen Baugrundstück innerhalb des Plangebietes. Im Unterwuchs sind artenreiche Gebüsche aus Eschensukzessionen, Strauchweiden und Hasel vorhanden. Nördlich des Grundstückes bis zur Einfahrt zur Hoflage Hunecke sind nur noch ausschließlich Sträucher in lockerer Reihe vorhanden.

Saumstrukturen entlang der Ackerparzelle sind nur auf einer Breite von 0,5 bis 0,8 m ausgebildet. Die Ackernutzung geht somit nahezu bis an die Böschungsoberkante der Gräben und Gehölzstrukturen heran.

Im Umfeld des Plangebietes sind im Norden, im Osten und im Süden weitere große Ackerschläge vorhanden. Im Osten werden Ackerschläge jedoch durch ein Feldgehölz gegliedert, das sich von der Hoflage Hunecke nach Südosten zu einem Eichen-Buchenwald erstreckt, der mit einer Flächengröße von ca. 2,0 ha in der insgesamt recht waldarmen Gemeinde Langenberg eine besondere Bedeutung erlangt. Der Eichen-Buchenwald reicht bis an die Parkplätze des Tennisplatzes. Die Parkplätze sind durch eine Wallaufschüttung, die mit Vogelkirschen und Sand-Birken bepflanzt wurde, vom Wald abgegrenzt. Der Tennisplatz wird im Osten von einem Feldgehölz und im Süden von dichten Gebüsch gesäumt. Im Feldgehölz sind Sand-Birken und Rot-Buchen dominant, die überwiegend bereits ein Alter zwischen 60 und 80 Jahren erreichen. Das im Süden an der Straße „Grüner Weg“ vorhandene Gebüsch ist arten- und strukturreich. Die Gehölze sind mit einem Alter zwischen 10 und 25 Jahren jedoch wesentlich jünger.

Südlich des Grünen Weges entlang der Lippstädter Straße zieht sich ein weiteres kleines Feldgehölz nach Süden. Es handelt sich ebenfalls um einen Eichen-Buchenwald mit Gehölzen im Alter zwischen 40 und 80 Jahren. Die Strauchschicht ist nur gering entwickelt, so dass der Eindruck eines Hallenwaldes entsteht. Am östlichen Rand des Feldgehölzes verläuft ein tief eingeschnittener Graben, der einzelne Bestände des Rohrglanzgrases aufweist.

Die Auswertung der Bodenkarte zeigt für das Bebauungsplangebiet sehr heterogene Bodenverhältnisse an. Der nördliche Flächenanteil bis etwa in Höhe des wohngenutzten Grundstückes an der Lippstädter Straße entspricht einem Gley-Braunerdeboden, der stellenweise pseudovergleyt ist und über älterem Auenlehm liegt. Dieser Boden ist ohne Grund- und Stauwassereinfluss im Oberboden. Im südlichen Flächenanteil liegen im Westen Gleye-Böden aus sandigen und sandig-schluffigen Flussablagerungen über Mergelstein der Oberkreide vor (Grundwasserboden). Nach Osten treten zunehmend Gley-Pseudogley-Böden aus Sandlöß auf, über fluviatilen Sanden und Schluffen, Fließerden oder Terrassenschotter des Pleistozäns (staunasse Böden).

Biotoptypen mit höchster Konfliktdichte sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Erst mit den alten Gehölzbestände im Bereich des Tennisplatzes finden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes solche Wertigkeiten.

Die Pappelallee an der Hofzufahrt im Norden des Plangebietes hat einen landschaftsprägenden Charakter und ist aus diesem Grund als Teilfläche mit einer mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeit eingestuft. In bezug auf die Planung stellt die Pappelallee somit einen Biotoptyp mit hoher bis mittlerer Konfliktdichte dar.

Die standortgerechten und teilweise strukturreichen Gehölzbestände entlang der Lippstädter Straße sowie der dort vorhandene Graben und die Straßenbaumpflanzungen entlang des Grünen Weges einschließlich des Grabens stellen ebenfalls Biotopty-

pen mit hoher bis mittlerer Konfliktdichte dar.

Die zentrale Ackerfläche und der Zier- und Nutzgarten im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Lippstädter Straße erreichen aufgrund der Intensität der Nutzungen nur eine geringe ökologische Wertigkeit und sind somit als Biotoptypen mit geringer Konfliktdichte gekennzeichnet.

Die Bilanzierung (Landschaftspflegerischer Begleitplan, NZO 10/2000) zwischen dem Ausgangszustand des Plangebietes und der anrechenbaren Kompensation nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit zu einem Vollausgleich von 113.830,1 Flächenwerten, welches nicht innerhalb des Eingriffs-Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann. Die Bilanzierung ist anhand der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ der Landesregierung NRW, 1996, erfolgt.

Schwerpunkte der landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind Gehölzpflanzungen in den Kompensations- und Pflanzgebotsflächen, die das Gewerbegebiet von allen Seiten umschließen. Darüber hinaus werden offene Entwässerungsmulden innerhalb der Kompensationsflächen gestaltet.

Zur Deckung des Kompensationsdefizites wird zunächst eine Ersatzfläche der Gemeinde Langenberg zwischen Brandgraben und Vornholzstraße herangezogen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Fläche in der Flur 41, Flurstück 102, hat insgesamt eine Flächengröße von 21.636 qm. Durch die Hinzunahme von weitergehenden Entwicklungsmaßnahmen an der rechtsseitigen Uferböschung des Brandgrabens auf einer Flächengröße von 300 qm ergibt sich insgesamt eine Kompensationsflächengröße von 21.936 qm. An der Vornholzstraße steht noch eine Ersatzfläche in einer Größe von 18.526,7 qm zur Verfügung. Auf der Ersatzfläche an der Vornholzstraße ist die Entwicklung eines Erlenbruchwaldes und zur Verbesserung des Retentionsvermögens der Aue die Gestaltung einer altarmähnlichen, temporär wasserführenden Flutmulde geplant. Durch die geplanten Maßnahmen wird eine Aufwertung der derzeit als Acker bewirtschafteten Parzelle um 5 Wertpunkte erreicht. Entsprechend der o.g. Arbeitshilfe können somit 92.633,5 Flächenwerte auf der 18.526,7 qm großen Ersatzfläche umgesetzt werden.

In der folgenden Übersicht wird die Bilanzierung der Kompensationsberechnung zusammengestellt:

Defizit B-Plan:	113.830,1 Punkte
Ersatzfläche Vornholzstraße (18.526,7 qm)	minus 92.633,5 Punkte
Verbleibendes Defizit	21.196,6 Punkte

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes anrechenbaren Kompensati-

onsflächen und der noch zur Verfügung stehenden externen Kompensationsfläche an der Vornholzstraße wird ein mehr als 80-%-iger Ausgleich des Eingriffs erreicht. Es verbleibt zunächst ein rechnerisches Defizit von 21.196,6 Punkten zur Erreichung eines Vollausgleichs. Dieses entspricht in Abhängigkeit von den durchzuführenden Maßnahmen und dem aktuellen Zustand der Ersatzfläche einer Flächengröße von 4.239,3 qm bzw. 5.299,2 qm.

Als weitere Kompensationsmaßnahme wird eine Teilfläche des am Eschweg gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücks Flur 26, Flurstück 20 in Größe von 3.600 qm aufgeforstet. Damit verbleibt noch ein Kompensationsdefizit in Größe von 1.699 qm auf dem Öko-Konto der Gemeinde. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Gütersloh werden diese noch fehlenden 1.699 qm auf dem Öko-Konto der Gemeinde zunächst als Defizit vorgetragen. Bei nächster Gelegenheit wird das Öko-Konto der Gemeinde ausgeglichen.

7. Belange der Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmelde-technischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu erweitern. Die Bedingungen für die Versorgungsstrassenplanung werden im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt. Mit den Versorgungsträgern findet vor Baubeginn eine Abstimmung zum Zwecke der Koordination und Abstimmung statt. Über das bestehende Leitungsnetz kann eine Löschwasserversorgung von bis zu 96 cbm/h bereitgestellt werden.

Nach den mit den zuständigen Behörden erörterten Entwässerungskonzept werden für die Ableitung des in dem Gebiet anfallenden Niederschlagswassers Staumulden mit Einleitung in den Vorfluter sowie eine Regenkanalisation mit Regenklärung und –rückhaltung errichtet. Von der zentralen Regenklärung und –rückhaltung soll das Wasser gedrosselt in die Vorflut des namenlosen Gewässers südlich des Grünen Weges eingeleitet werden. Die Dimensionierung des Regenrückhalte- und -klärbeckens ist im Rahmen der Entwässerungsplanung noch zu bestimmen. Der Bebauungsplan setzt hierfür den Standort fest.

Mit dieser Konzeption zur Niederschlagswasserentwässerung wird den Forderungen des § 51 a Landeswassergesetz entsprochen, indem hier eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt.

Hinsichtlich der Frage einer Niederschlagsversickerung ist eine Bodenuntersuchung (Erdbaulabor Schemm, August 2000) durchgeführt worden. Das Ergebnis zeigt, dass die nach ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 gestellte Forderung hinsichtlich der Durchlässigkeit im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt ist. Der Grundwasserstand liegt zwischen 1,40 bis und 2,72 unter Geländeoberkante. In extremen Nasszeiten wird sich das Grundwasser zusätzlich auf den eingelagerten wassersperrenden Schluffen bzw.

Schluff-Sand-Schichten aufstauen.

8. Belange des Immissionsschutzes

Unter Berücksichtigung der Bedingungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und den Orientierungswerten der TA Lärm sind Immissionsbelange im Hinblick auf das Medium Lärm ebenso unbeachtlich wie die Betrachtung der Emissionen von Luftschadstoffen, Gerüchen und Stäuben. Immissionsorte, die diesbezüglich zu beachten wären, liegen nicht im Einflußbereich des geplanten Gewerbegebietes. Die innerhalb des Plangebietes gelegene Parzelle mit Wohnnutzung wird aufgegeben. Zu der nördlich des Plangebietes verbleibenden Hofstelle Hunecke wird ein Wall in Höhe von 3,5 m innerhalb der im Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Diese Maßnahme im Sinne eines Sicht- und Immissionsschutzes ist mit dem betroffenen Grundstückseigentümer einvernehmlich abgestimmt worden.

9. Belange der Bodenbelastung

In dem Plangebiet und seiner Nachbarschaft sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen nach heutigem Kenntnisstand vorhanden bzw. bekannt.

10. Belange der Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht berührt. Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den textlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

11. Flächenbilanz

Zum Zeitpunkt der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	rd. 11,92 ha
gewerbliche Fläche:	rd. 8,12 ha
Verkehrsfläche:	rd. 1,21 ha
öff. Grünfläche:	rd. 2,16 ha
private Anpflanzung:	rd. 0,28 ha
Versorgungsflächen:	rd. 0,06 ha
Fläche für Wald	rd. 0,09 ha

Langenberg, im Dezember 2000

Drees & Huesmann · Planer, Bielefeld




(Schütze)
Bürgermeisterin

GEMEINDE LANGENBERG



Erste (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 "Gewerbegebiet Grüner Weg"

Begründung:

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ ist seit dem 20.12.2000 rechtskräftig.

2. Ziele, Zwecke und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan soll hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert werden, dass Imbissbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art unzulässig sind.

3. Abwägung

In dem Bebauungsplan wurde der Gebietstyp Gewerbegebiet nach § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gem. der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach der Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 219 sind alle allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO ausschließlich der Tankstellen (Ausnahme: Betriebstankstellen) zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, wenn sie im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben errichtet werden und sich die Verkaufsfläche der Produktions- bzw. Lagerfläche unterordnet.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO.

Diese Aufzählung soll um Imbissbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art erweitert werden.

Aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes „Grüner Weg“ zum übergeordneten Verkehr (B 55) würde durch die Errichtung von Imbissbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften der Durchgangsverkehr im besonderen Maße angesprochen. Insbesondere für den Fall, dass vermehrt LKW-Fahrer angezogen werden, besteht die Gefahr, dass sich eine Art „Autohof“ entwickelt. Eine solche Entwicklung ist städtebaulich nicht unproblematisch, weil auf den Gewerbegrundstücken im Regelfall keine ausreichenden LKW-Stellplätze zur Verfügung stehen und somit die LKW's, die solche Betriebe anfahren, im öffentlichen Straßenraum parken würden.

Um solche städtebaulichen Spannungen zu vermeiden, soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festlegung erfolgen, wonach Imbissbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art unzulässig sind.

Über verkehrlenkende Maßnahmen ist der zu befürchtende städtebauliche Missstand bzw. eine städtebauliche Fehlentwicklung nicht zu regeln. Hier gilt der Grundsatz, städtebaulich abzusehende Konflikte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu lösen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unbedenklich und mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.

Weil Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten

Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

4. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat am 06.03.2003 den Aufstellungsbeschluss für die erste (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gefasst und die Bürgermeisterin beauftragt, das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke sowie der Kreis Gütersloh, das Staatliche Umweltamt Bielefeld und die Industrie- und Handelskammer wurden zu der Bebauungsplanänderung um Stellungnahme gebeten.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken oder Anregungen nicht vorgetragen.

Ein betroffener Grundstückseigentümer hat Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgetragen und darum gebeten, auf die Änderung des Bebauungsplanes zu verzichten.

Diesen Bedenken ist der Rat nicht gefolgt.

Die erste (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ wurde vom Rat der Gemeinde am 24.07.2003 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Langenberg, 28. Juli 2003



(Schütze)
Bürgermeisterin



GEMEINDE LANGENBERG



Zweite (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 "Gewerbegebiet Grüner Weg"

Begründung:

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ ist seit dem 20.12.2000 rechtskräftig. Er wurde bisher einmal im vereinfachten Verfahren geändert.

2. Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art konkretisiert wird.

Im Einzelnen wird die entsprechende Festsetzung wie folgt gefasst:

„Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment / Warengruppen (Lebensmittel, Gesundheit und Körperpflege, Schreibwaren, Papier, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Hobby, Sportartikel, -bekleidung, -schuhe, Hausrat, Glas, Porzellan, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Einrichtungsbedarf – ohne Möbel und Teppiche -, Elektrogeräte, Leuchten).“

3. Abwägung

Im Ursprungs-Bebauungsplan wurden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO (aus städtebaulichen Gründen) in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO (aus besonderen städtebaulichen Gründen) Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen bzw. unter der gleichen Maßgabe als „Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Betrieben, wenn die Verkaufsfläche der Produktions- bzw. Lagerfläche untergeordnet ist“ für ausnahmsweise zulässig erklärt worden.

Hintergrund dieser Festsetzungen war der generelle Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in dem

Plangebiet und die Verhinderung von Factory-Outlet-Centern mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes lag das Einzelhandelsgutachten (Analyse und Entwicklungsperspektive am Standort Langenberg) des Büros Junker und Kruse aus dem Jahre 2002 noch nicht vor. Deshalb konnte nur ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandel erfolgen.

Für einen differenzierten Ausschluss von Einzelhandel im Sinne einer Feinsteuerung bedarf es der so genannten städtebaulichen Gründe, die erst mit dem Vorliegen des Einzelhandelsgutachtens entwickelt werden können. Bei der Feinsteuerung, also dem sortimentsbezogenen Ausschluss von Einzelhandel in dem Plangebiet, müssen die zum Ausschluss führenden Gründe nicht nur abstrakt behauptet (wie bei der Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO bislang geschehen), sondern auch konkret belegt und nachgewiesen werden. Dies ist nach Vorliegen des Einzelhandelsgutachtens möglich, so dass ein Ausschluss von Einzelhandel der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente festgesetzt werden kann.

Die bisherige allgemeine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art hat in der praktischen Umsetzung zu Problemen geführt. Auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens soll deshalb die entsprechende textliche Festsetzung des Bebauungsplanes präzisiert werden. Damit wird klargestellt, dass nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment innerhalb des Plangebietes möglich ist, weil Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment den innerörtlichen Einzelhandel nicht beeinträchtigen (z.B. Kfz-Handel).

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.

Weil Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

4. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat am 24.02.2005 den Aufstellungsbeschluss für die zweite (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gefasst und die Bürgermeisterin beauftragt, das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke sowie der Kreis Gütersloh, die Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe, die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen und der Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. als betroffene Träger öffentlicher Belange wurden zu der Bebauungsplanänderung um Stellungnahme gebeten.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die zweite (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ wurde vom Rat der Gemeinde am 30.06.2005 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Langenberg, 6. Juli 2005

In Vertretung:



(Rickmann)
allgemeiner Vertreter
der Bürgermeisterin





Dritte (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 "Gewerbegebiet Grüner Weg"

Begründung:

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ ist seit dem 20.12.2000 rechtskräftig. Er wurde bisher zweimal im vereinfachten Verfahren geändert.

2. Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

Für das östlich des Wendehammers gelegene Grundstück Flur 37 Flurstück 105 (mit Ausnahme der östlichen Teilfläche in einer Breite von 10,00 m) wird die jetzige Festsetzung als Fuß-/Radweg mit beidseitigem Grünstreifen in die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ geändert.

3. Abwägung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Wegeparzelle Flur 37 Flurstück 105 einen Fuß-/Radweg mit beidseitigem Grünstreifen fest.

Es hat sich gezeigt, dass größtenteils im Gewerbegebiet „Grüner Weg“ kleinere Gewerbegrundstücke (ca. 2.000 bis 3.500 m²) nachgefragt werden. In dieser Größenordnung kann so gut wie kein Grundstück mehr nachgewiesen werden.

Aus diesem Grunde soll der östlich des Wendehammers festgesetzte Fuß-/Radweg (Grundstück Flur 37 Flurstück 105 mit Ausnahme der östlichen Teilfläche in einer Breite von 10,00 m) in eine Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) umgewandelt werden. Die notwendige Verkehrsbreite steht zur Verfügung. Mit dieser Änderung werden die Voraussetzungen für eine kleinteilige Aufteilung der gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich geschaffen.

Weil Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen

werden, weil mit dem Inhalt der dritten Änderung der Umweltzustand des Änderungsgebietes, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Aufgrund der Bilanzierung im landschaftspflegerischen Begleitplan (Büro NZO/Oktober 2000) ergibt sich ein Ersatz in Höhe von 1.974 Wertpunkten oder ein rechnerischer Flächenbedarf von 493,5 m² bei z.B. einer Aufforstung einer Ackerfläche. Die konkrete Ausgleichsmaßnahme wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

4. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat am 10.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für die dritte (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gefasst und festgelegt, das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Die Eigentümer der innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke sowie der Kreis Gütersloh, die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen und die Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe als Träger öffentlicher Belange wurden zu der Bebauungsplanänderung um Stellungnahme gebeten. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

Die dritte (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ wurde durch den Rat der Gemeinde am 27.09.2012 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen zusätzlichen Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße anstelle eines Fuß-/Radweges mit beidseitigem Grünstreifen.

Langenberg, 1. Oktober 2012

(Mittag)
Bürgermeisterin

