



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 verkehrslenkende 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

