

GEMEINDE LANGENBERG

Kreis Gütersloh



**Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 217 "Gewerbegebiet Waldstraße"**

Verfahrensstand: Satzungsfassung

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

**Drees & Huesmann
Architektur - Stadtplanung - Kommunalberatung
33689 Bielefeld, Vennhofallee 97
Telefon 05205/3230, Fax 05205/22679**

Januar 2000

1. Lage im Gemeindegebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Langenberg Flur 36 westlich der Bundesstraße 55 nördlich der Straße Waldstraße und südlich des Landgraben und ist räumlich begrenzt

im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 18 und 20;

im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 18 und 20;

im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 20, 27 und 25;

im Norden durch die Nordgrenzen des Flurstücks 25 verlängert über das Flurstück 20 bis zur Benteler Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von rd. 5,8 ha. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 18, 19, Flurstück 20 teilweise, die Flurstücke 25, 26 und 27 der Flur 36 der Gemarkung Langenberg.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Waldstraße` 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

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Gewerbegebiet Waldstraße“ ist 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).

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) hat der Rat der Gemeinde Langenberg in seiner Sitzung am 20. März 1996 u.a. beschlossen, für die Flächen Leo Benteler und Voß im Bereich Bentelerstraße / Waldstraße einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufzustellen. In seiner Sitzung am 18. Februar 1998 hat der Rat der Gemeinde Langenberg den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 217 „Gewerbegebiet Waldstraße“ gefaßt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, im Bereich Bentelerstraße / Waldstraße die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

3. Landes- und Flächennutzungsplanung

In dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh (1984), werden die Flächen nördlich des Wohnsiedlungsbereiches Benteler und westlich der Lippstädter Straße als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan entspricht die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich der Waldstraße somit dem Grundsatz der Bauleitplanung, daß die Bauleitpläne, gemäß ' 1 (4) BauGB, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes dient u.a. der Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Langenberg. Hierbei verfolgt die Gemeinde Langenberg eine Konzentration ihrer gewerblichen Bauflächen zwischen den Wohnsiedlungsbereichen Langenberg und Benteler. 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 Misch- und Wohngebieten vermieden werden können (vgl. Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, S. 41, Gemeinde Langenberg 1996).

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes in dem Bebauungsplan Nr. 217 „Gewerbegebiet Waldstraße“ 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 mit dem Gewerbestandort Bentelerstraße im Süden. Die Gebietsabgrenzung wird durch die Waldstraße im Süden, die Bentelerstraße im Westen, die Lippstädter Straße (B 55) im Osten und im Norden durch die Verlängerung der Südgrenzen der Flurstücke 22 und 24 in Richtung der Bentelerstraße bestimmt.

Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Die Flurstücke 25, 26 und 27 sind bereits bebaut. Das Flurstück 25 wird im Norden durch ein Fensterbauunternehmen gewerblich genutzt. An die Produktionshalle des Fensterbauers grenzt im Süden ein zu Wohnzwecken genutztes, jedoch betriebsgebundenes Gebäude. Im rückwärtigen Bereich befinden sich zwei Nebengebäude. Das Flurstück 27 ist im nördlichen Teilbereich mit einem ebenfalls betriebsgebundenen Wohnhaus bebaut. In Verlängerung der südlichen Grenze dieses

Grundstücks, liegt das Flurstück 26, auf dem eine Trafostation steht.

Inmitten der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit der Parzellenummer 20 befindet sich ein Teich, der im Kataster als gesonderte Parzelle 19 von der landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt, eingetragen ist.

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 Waldstraße aus durch eine Stichstraße (Breite der Verkehrsfläche: 7,5 m) erschlossen. Der Ausbau der Stichstraße erfolgt in nördliche Richtung in einer Länge von 100 m. Die neue Stichstraße bekommt ihren Anknüpfungspunkt an die Waldstraße, im Verlauf der Waldstraße in Höhe des bestehenden Schachtes in einer Entfernung von 111 m von der Mitte der Bentelerstraße.

Eine weitere Zufahrt zu der Gewerbefläche wird im Norden der Bentelerstraße ermöglicht.

Zu der Bentelerstraße im Westen, der Waldstraße im Süden und der Lippstädter Straße (B 55) im Osten sind Abstände zu der gewerblichen Baufläche berücksichtigt, die zur Eingrünung des Gewerbegebietes dienen. Zu der Bentelerstraße (an der Westseite des Plangebietes) und an der Ostseite (zur B 55 hin) wird jeweils ein 10 m breiter Grünstreifen angelegt. Zwischen der Waldstraße und dem Südrand des Gewerbegebietes wird westlich der neuen Stichstraße ein 6 m breiter Anpflanzungsstreifen realisiert. Östlich der Stichstraße ist dieser Pflanzstreifen 4 m breit.

Im Bebauungsplan sind die Grünstreifen - soweit sie im Gemeindeeigentum stehen - als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich werden diese Flächen noch als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß ' 9 (1) Nr. 25 a festgesetzt.

Dem städtebaulichen Ziel zu Folge, an der Waldstraße 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 Waldstraße 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 Kubatur 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

Im Rahmen der Standortfindung für die weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits vor dem Hintergrund einer gesamtökologischen Betrachtung eine Entscheidung erfolgt, welche darauf abzielte

- für die Gewerbeentwicklung keinen weiteren Landschaftsraum nach außen gerichtet bzw. an den Siedlungsrändern in Anspruch zu nehmen,
- Gewerbestandorte / Arbeitsplatzstandorte in guter Erreichbarkeit zwischen den Wohnsiedlungsstandorten unterzubringen,
- dadurch möglichst den gemeindeinternen Fahrverkehr zu minimieren und ggf. zu ersetzen,

- Standorte für die Gewerbeentwicklung in unmittelbarer Nähe zu den übergeordneten Verkehrswegen vorzusehen,
- Standorte abseits von Immissionsorten zu suchen, um möglichst eine uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen,
- Gewerbestandorte grünräumlich einzufassen und damit eigene, stadträumlich selbständige Einheiten entstehen zu lassen,
- umweltorientierte Prinzipien der Niederschlagswasserentwässerung zu berücksichtigen sowie
- landschaftsräumlich vorhandene Strukturen zu erhalten.

Unter Wahrung dieser Aspekte erfährt der hier in Rede stehende Standort an der Waldstraße eine hohe Priorität, da er unter gesamtgemeindlicher und gesamtökologischer Betrachtung für eine Gewerbeansiedlung eine Gunst erfährt. Mit dem Gewerbegebiet, welches

- an drei Seiten von vorhandenen Verkehrsflächen umgeben ist,
- innerhalb des Gemeindegebietes einen in das Siedlungskonzept integrierten Standort darstellt,
- der Innenentwicklung und der stadträumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten entspricht

ist dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft entsprochen worden, indem eine möglichst naturschonende Festlegung des Standortes von vornherein vorgenommen wurde.

Das vorgesehene städtebauliche Konzept und die daraus sich ergebenden Festsetzungen sehen eine der BauNVO konforme und einer möglichst hohen Dichte dienlichen Grundflächenzahl vor. Dieses geschieht mit der Absicht die wenigen Möglichkeiten einer gewerblichen Ausweisung im Gemeindegebiet konzentriert und kompakt mit einem hohen Maß an Ausnutzbarkeit zu versehen. Die Gemeinde Langenberg verfolgt eine Strategie zur Ausweisung von Gewerbeflächen, indem sie eine innere Verdichtung von gewerblichen Flächen einer flächengreifenderen, lockeren, nach außen gerichteten Entwicklung vorzieht.

Diese kompakte und dichte Form der gewerblichen Ausweisungen führt gerade im Fall der nicht standardisierten Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt und des daraus resultierenden rechnerischen Kompensationsbedarfs zu einem hohen idealtypischen Anspruch an Ausgleichsfläche.

Dieses ist bei dem Landschaftspflegerischen Begleitplan mit Aussagen zu den Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet, welcher durch das Büro NZO GmbH (Büro für landschaftsökologische Planung, Bewertung und Dokumentation, Krackser Straße 12, 33659 Bielefeld) erstellt worden ist, deutlich zu erkennen. Hier ist absichtlich ein Bewertungsverfahren („Bielefelder Modell“) gewählt worden, welches hinsichtlich der Ergebnisse der Bilanzierung eher einen

restriktiven Charakter hat, als dieses z.B. bei dem vereinfachten Bewertungsverfahren als Arbeitshilfe zur Bauleitplanung der Landesregierung NRW festzustellen ist.

Der sich durch das Bewertungsverfahren einstellende rein rechnerische Kompensationsbedarf für einen Vollausgleich wird nicht vollständig erfüllt werden. Dieses geschieht aufgrund

- der erfolgten Berücksichtigung des Integritätsinteresses von Natur und Landschaft (Standortwahl im „Innenbereich“),
- der möglichst naturschonenden Gewerbeentwicklung in dem Gemeindegebiet (kompaktes, dichtes Gebiet anstelle von nach außen gerichteter lockerer Bebauung). Sowie
- des landschafts- und naturräumlich nicht bedeutsamen Standortes (Umschluss von Verkehrswegen an drei Seiten der Ackerfläche),
- einer nicht gegebenen wesentlichen Beeinträchtigung von Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna am Standort und im Umfeld des Standortes sowie
- der landschaftsästhetischen Einbindung des Standortes durch eine festgesetzte Eingrünung des Gebietes mittels 10 m breiter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Dem Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft wird durch die Inanspruchnahme von Flächen in einer Größe von 1,12 ha außerhalb des Plangebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 215 „Westlicher Strothgarten“ (Flur 24, Flurstück 429) in einer Größe von 4.614 qm und auf einer Waldfläche an der Bentelerstraße (Flur 36, Flurstück 80) in der Größe von 6.610 qm ausgeglichen.

Ausgleichsfestsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken werden nicht vorgesehen, um der vorgesehenen intensiven Nutzbarkeit der zukünftigen Gewerbegrundstücke auf der heutigen Ackerfläche nicht entgegenzustehen.

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. Innerhalb der Grünfläche im Einmündungsbereich der Stichstraße / Waldstraße wird vorsorglich eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt. Die Bedingungen für die Versorgungstrassenplanung werden im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt. Mit den Versorgungsträgern findet vor Baubeginn eine Abstimmung zum Zwecke der Koordination und Abstimmung statt. Die Gemeinde Langenberg wird nach Absprache im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge Dienstbarkeiten für Leitungsrechte vereinbaren. Eine nachrichtliche Darstellung dieser Flächen mit den entsprechenden Rechten in dem Bebauungsplan ist z.Zt. aufgrund der Unkenntnis über die jeweiligen zu treffenden Grundstückszuschnitte nicht möglich.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in anzulegende Mulden innerhalb der 10,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen im Osten und im Westen des Plangebietes geführt und dort versickert werden. Das gleiche gilt für das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser nach einer entsprechenden Vorreinigung (Regenklärung). Die Mulden erhalten jeweils einen Überlauf in den Vorfluter. Zusätzlich soll in dem Grünstreifen nördlich der Waldstraße (zwischen der Bentelerstraße und der geplanten Stichstraße) eine Versickerungsmulde angelegt werden. Das von der Stichstraße anfallende Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal zur Waldstraße geführt werden, wo es dann der o.g. Versickerungsmulde zugeführt wird.

8. Belange des Immissionschutzes

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.

9. Belange der Bodenbelastung

In dem Plangebiet und seiner Benachbarung 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. Bodenneuordnung

Teilflächen des Bebauungsplangebietes (Flurstück 18 und Flurstück 20 im südlichen Teil) stehen bereits im Eigentum der Gemeinde Langenberg.

Die nördlichen Teilflächen stehen im Privateigentum. Für diesen Teilbereich bedarf es zur Schaffung und Bildung baureifer Grundstücke auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes privatrechtlicher Verträge zwischen dem Erwerber und dem Veräußerer der Grundstücke.

12. Flächenbilanz

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

Gesamtfläche:	rd. 5,88 ha
gewerbliche Fläche:	rd. 5,04 ha
Verkehrsfläche:	rd. 0,28 ha
öff. Grünfläche:	rd. 0,30 ha
private Anpflanzung	rd. 0,26 ha

Langenberg, 10. Januar 2000


(Schütze)
Bürgermeisterin

