

GEMEINDE LANGENBERG

Kreis Gütersloh



**Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 218 "Münsterlandstraße"**

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

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

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

September 2000

1. Lage im Gemeindegebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Benteler. Innerhalb des Plangebietes liegt die „Münsterlandstraße“ an der nördlichen und an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Osten grenzt das Gebiet an die ehemaligen Bahnflächen, während südlich des Plangebietes die heute vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird. Das Plangebiet ist begrenzt

im Norden und Westen durch die Münsterlandstraße (Flurstück 114 der Flur 43 und Flurstück 16 der Flur 45),

im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 17, Flur 45, Gemarkung Langenberg („Münsterlandstraße“) verlängert bis zur Ostgrenze des Flurstücks 118, Flur 45, Gemarkung Langenberg (Friedhof);

im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 16 und 91, Flur 45, Gemarkung Langenberg, verlängert parallel zur „Münsterlandstraße“ über das Flurstück 92, Flur 45, Gemarkung Langenberg bis ca. 47 Meter vor dem Bahngraben, rechtwinklig abknickend Richtung Süden bis zum Schnittpunkt des rechten Winkels, der aus dem nördlichen Punkt der westlichen Flurstücksgrenze des Bahngrabens neben der Hausnummer 1 folgt,

im Osten durch die westliche Grenze des Bahngrabens.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von rd. 3,45 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 16, 17, 91 und 92 (tlw.) in der Flur 45, Gemarkung Langenberg sowie das Flurstück 114 in der Flur 43, Gemarkung Langenberg.

Mit dem Gebiet wird im Süden des Ortsteiles Benteler der vorhandene Siedlungsbereich analog zur Entwicklung westlich des Friedhofs (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 216 „Kampstraße“) arrondiert. Die innerörtliche Anbindung des neuen Wohnbereiches an das Ortszentrum Langenberg erfolgt über die Münsterlandstraße mit Anbindung an die Liesborner Straße

Nördlich des Bebauungsplangebietes „Münsterlandstraße“ liegt die „Schmeddingsschule“ (Gemeinschaftsgrundschule) an der Liesborner Straße.

2. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I, S. 2141), in der z. Zt. gültigen Fassung.

Bei der Planung von Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenberg ist der Ortsteil Langenberg als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen.

Der Ortsteil Benteler wird als nachgeordneter Siedlungsschwerpunkt mit einer für die Nahversorgung noch tragfähigen Größenordnung der Einwohnerzahl bezeichnet. Entsprechend den heute vorhandenen Bevölkerungsanteilen und Entwicklungsspielräumen in den Ortsteilen soll die zukünftige Wohnbauflächenverteilung etwa im Verhältnis 2 (Langenberg) zu 1 (Benteler) erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 "Münsterlandstraße" stellt innerhalb der Bauleitplanung die Fortsetzung der Flächennutzungsplanung dar. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Abrundung des südlichen Siedlungsrandes des Ortsteiles mit Wohnbebauung.

3. Landes- und Flächennutzungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Bielefeld / Gütersloh – wird die Fläche als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte ausgewiesen.

Innerhalb der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Langenberg ist das Gebiet für den Bereich "Münsterlandstraße" in die Wohnbauflächendarstellung aufgenommen worden.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird damit Rechnung getragen.

4. Städtebauliche Situation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Benteler im Übergang zur freien Landschaft. Der heute vorhandene Ortsrand wird östlich des Friedhofes im wesentlichen durch den Standort der Grundschule geprägt. Der Verlauf der Münsterlandstraße zwischen dem Friedhof im Westen und der Lipp-

städter Straße (B 55) im Osten stellt heute den Abschluss des Siedlungsraumes dar.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich der Friedhof mit der nördlich der Friedhofsfläche gelegenen Friedhofskapelle. Im Osten begrenzt ein Vegetationsstreifen mit hochstämmigen Bäumen begleitend zum Bahngraben das Plangebiet und schirmt so das Gebiet gegenüber der B 55 ab.

5. Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Anbindungspunkt der Münsterlandstraße an die Liesborner Straße. Eine Fahrverbindung für Kfz (ausgenommen Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge) in Richtung B55 – Lippstädter Straße wird im Bebauungsplan durch Festsetzung bauplanungsrechtlich ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes von der „Münsterlandstraße“ aus vor. Dabei wird einerseits der Ost-West-Verlauf ebenso zur äußeren Erschließung des Plangebietes und der Andienung der Baugrundstücke herangezogen wie der Verlauf in Richtung Süden. Hier ist zum Abschluss der Verkehrsfläche ein Wendebereich vorgesehen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringerschließung. Dabei wird das Prinzip der Erschließung, welches bereits für den Bebauungsplan Nr. 216 „Kampstraße“ angewandt wurde, hier wieder aufgenommen, um eine Einheitlichkeit der Erschließungssysteme an diesem Ortsrand zu erreichen. Die an der Münsterlandstraße zukünftig liegenden Grundstücke werden von dieser direkt erschlossen.

Im Bereich der Münsterlandstraße wird in Gegenlage der Infrastruktureinrichtungen Kindergarten und Spielplatz eine Aufweitung der Fahrbahn vorgesehen. Die Öffnung dient einerseits der möglichen Schaffung eines Platzraumes, ggf. auch im Sinne eines Quartiersplatzes, erlaubt aber gleichzeitig das Vorhalten von Fläche für mögliche verkehrsberuhigende Einrichtungen, Baumpflanzungen o.ä.. Von dieser Ausweitung führt eine Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung der im Innenbereich liegenden Grundstücke.

Der Querschnitt der Verkehrsflächen für die Ringerschließung und die Stichstraße wird mit 5,5 m bemessen.

Aus dem Plangebiet heraus ist im Süden ein 3,0 m breiter Fuß- / Radweg vorgesehen, der die Verbindung zwischen dem Plangebiet und einem möglichen außerhalb des Gebietes entlang des Ortsrandes verlaufenden Weg herstellen kann.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen wird innerhalb des Plangebietes

entsprechend der vorhandenen Nutzungen in den benachbarten Bereichen "Allgemeines Wohngebiet" für alle Baugebiete festgesetzt. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um ausschließlich der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen ist weitestgehend großzügig innerhalb der vorgeschlagenen, aber nicht verbindlichen Baugrundstücke gewählt worden, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausnutzung der zu bildenden Grundstücke zu erhalten. Bezüglich der zu schaffenden Baugrundstücke geht das Konzept von einer flexiblen Zuteilung von Grundstücksgrößen aus. Denkbar sind so, entsprechend der im Plan vorgeschlagenen Grundstücksteilung, innerhalb des Erschließungsrings nach den Wohnungsbauförderbestimmungen anrechenbare Grundstücksgrößen.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in allen Baugebieten entsprechend des § 17 BauNVO mit 40 % festgesetzt. Aus Gründen des Bodenschutzes und der Minimierung der Versiegelung des Bodens ist ein Überschreiten dieser Grundflächenzahl nicht zulässig. Eine Ausnahme ist für die Zufahrten der von Süden erschlossenen Grundstücke mit einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 25 v.H. vorgesehen.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zu der zulässigen Grundfläche und der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss mit 60 % festgesetzt worden. Dabei sind in einer ausschließlich offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern innerhalb des Plangebietes zulässig.

6. Belange der Grünordnung

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist durch die NZO GmbH, Bielefeld, 1996 ein Kompensationsflächenkonzept erstellt worden. Hierin ist auch das Plangebiet berücksichtigt worden. Das Kompensationsflächenkonzept bildet für die Bauleitplanung in der Gemeinde Langenberg die Grundlage für die Betrachtung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezüglich der Bilanzierung

sowie der Festsetzung von entsprechenden Flächen.

Das Kompensationsflächenkonzept führt zu dem in Rede stehenden Plangebiet aus, dass es sich um einen Biotoptyp mit geringer Konfliktdichte handelt. Dieses ist durch den anthropogenen Biotoptyp "Acker" begründet. Lediglich entlang der östlichen Plangebietesgrenze befinden sich ein Biotoptyp mit hoher bis mittlerer Konfliktdichte (Bahngraben). Dieses sind Gebüsche und Baumreihen aus Berg-Ahorn, Buche, Pfaffenhütchen, Strauchweide, Schwarz-Erle u.a.m.. Diese Grünstruktur wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrem Bestand gesichert.

Der zum Verfahren nach § 3 (2) BauGB erarbeitete landschaftspflegerische Begleitplan zeigt den rechnerischen Kompensationsflächenbedarf aufgrund des vorbereiteten Eingriffs in die Natur und den Landschaftshaushalt auf und legt das daraus resultierende Eingriffsfolgenbewältigungsprogramm dar.

Die Bewertung des Bestandes und die Eingriffsermittlung sind nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Gütersloh auf der Grundlage des sog. Bielefelder Modells erfolgt. Dieses vereinfachte Verfahren lehnt sich tendenziell an das Verfahren von ADAM et al. (1986) an, differenziertere Bewertungen einzelner ökologischer Teilkriterien werden hierbei jedoch nicht angewendet. Die Bewertung des Eingriffs im Rahmen des Bielefelder Modells orientiert sich an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Erschließung ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von ca. 0,51 ha.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Ersatzmaßnahme (rd. 0,17 ha) im Zusammenhang mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise vorgesehen. Somit entsteht zunächst ein Kompensationsdefizit von rd. 0,34 ha, das auf einer gemeindeeigenen Fläche im Bereich der Vornholzstraße (Flur 41, Flurstück 102) gemäß § 1a (3) Satz 2 BauGB vollständig abgedeckt werden kann.

Durch die zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen vollständigen Ausgleich gemäß § 8a BNatSchG geschaffen.

7. Belange der Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Infrastrukturelle soziale Einrichtungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Diese Einrichtungen befinden sich ebenso wie ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmel-

detechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu erweitern. Die Bedingungen für die Versorgungstrassenplanung werden im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt. Mit den Versorgungsträgern findet vor Baubeginn eine Abstimmung zum Zwecke der Koordination der Tiefbaumaßnahmen statt.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Zur Entwässerung des Gebietes ist eine Trennkanalisation vorgesehen.

Nach der Entwässerungsstudie des Ing.-Büros Kindsgrab für den Bebauungsplan Nr. 216 „Kampstraße“ – östlich des Friedhofes gelegen – ist auch für den Bebauungsplan Nr. 218 „Münsterlandstraße“ aufgrund der Beschaffenheit des Bodens und der topographischen Verhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich (kf-Wert von 5×10^{-4}). Auf eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken wird dennoch verzichtet, da bei der Dimensionierung der Regenwasserkanalisation ohnehin einen Überlauf aus der jeweiligen Versickerungseinrichtung zu berücksichtigen wäre.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt daher über die öffentliche Regenwasserkanalisation. Vor diesem Hintergrund ist eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a LWG in die vorhandene Vorflut (Bahngraben) vorgesehen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den Bahngraben ist eine Drosselung der Wassermengen auf annähernd natürliche Abflussverhältnisse notwendig. Dies wird durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise am Ende der verrohrten Kanalisation erreicht. An der östlichen Seite des Plangebietes sind innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, dem Lärmschutzwall vorgelagert, Entwässerungsmulden vorgesehen. Die an diese Fläche direkt angrenzenden Grundstücke können das Niederschlagswasser über Mulden direkt in die Entwässerungsmulden einleiten.

Ein Antrag auf Erteilung einer Einleitungserlaubnis in den Bahngraben gem. §§ 2,3 und 7 WHG wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren gestellt.

Aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse wird eine Empfehlung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Planzeichnung / Legende unter Punkt 5. „Empfehlungen“ gegeben. Mit der Anlage von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken soll eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation erreicht werden.

8. Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Planung im Zusammenhang mit der Entfernung zur Lippstädter Straße (B 55) zu berücksichtigen. Hierzu ist durch den TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V, Niederlassung Bielefeld, ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Hierbei ist die durch den Kfz-Verkehr auf der B 55 erzeugte Geräusch-Belastung innerhalb des Plangebietes untersucht worden.

Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Schallschutz-Maßnahmen notwendig sind, um in der gesamten geplanten Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB zu gewährleisten.

Dabei stellt das Gutachten verschiedene Maßnahmen als sachgerechte Lösungen des Konfliktes dar.

Dem Vorschlag im Sinne einer städtebaulichen Argumentation, dass auch bei Erreichen sog. Mischgebietswerte innerhalb des zukünftigen Wohngebietes gesunde Wohnverhältnisse möglich sind, soll ebenso wenig gefolgt werden, wie der Festsetzung von sog. passiven Schallschutzmaßnahmen im Sinne der Festsetzung von Schalldämmmaßen für bestimmte Gebäudebauteile der zukünftigen Wohnbebauung.

Ersteres wird nicht weiter verfolgt, da Pegelminderungsmaßnahmen aktiver wie passiver Art möglich sind.

Die Lärmvorsorge soll primär als aktive Maßnahme durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles innerhalb des Plangebietes, dem Bahngraben im Westen vorgelegt, erreicht werden. Der Lärmschutzwall muss zur Erfüllung der Schutzansprüche einer maximal zweigeschossigen Bebauung innerhalb des zukünftigen Baugebietes zur Einhaltung der Wohngebietswerte gem. 16. BImSchV und DIN 18005 im Erdgeschoss eine Höhe von 4,50 m erreichen. Der Wall ist im Sinne der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Für die Dachgeschosse der Grundstücke in unmittelbarer Nähe zu dem Lärmschutzwall (fünf potentielle Baugrundstücke) kann gem. Gutachten eine Überschreitung der WA-Werte in Richtung MI-Werte im 2. OG (Dachraum) zur Nachtzeit dennoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Zur Einhaltung der maßgebenden Werte wird hier die Festsetzung eines Schalldämmmasses für die Dächer vorgesehen. Dieses ist mit einem verhältnismäßigen Aufwand an die Dachkonstruktion im Sinne der Wärmedämmung etc. zu erreichen.

Die Verortung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in unmittelbarer Nähe des Emissionsortes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ebenfalls gutachterlich geprüft worden. Eine solche Lösung mittels Wall oder Wand

entlang der Lippstädter Straße (B 55) steht jedoch aufgrund der notwendigen Aufwendungen für die Einrichtung selbst in keinem Verhältnis zum angestrebten Nutzen. Zudem ist eine solche Lösung städtebaulich nicht zu legitimieren, da eine Maßnahme mit einer Höhe von 4,5 m und einer Länge von rd. 180 m ohne direkten Bezug zu den Immissionsorten zu erwarten wäre.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

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. Bodenneuordnung

Die zur Aufplanung herangezogenen Flächen stehen größtenteils im Eigentum der Gemeinde Langenberg. Zur Schaffung und Bildung baureifer Grundstücke auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Umlegung nur teilweise notwendig.

12. Flächenbilanz

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

Gesamtfläche:	rd. 3,45 ha
davon:	
private Grundstücksflächen:	rd. 2,37 ha
Verkehrsfläche (vorhanden):	rd. 0,43 ha

Verkehrsfläche (geplant):	rd. 0,20 ha
Öffentliche Grünfläche:	rd. 0,42 ha
Fläche für Regenrückhaltebecken:	rd. 0,03 ha

Langenberg, im August 2000



(Schütze)
(Bürgermeisterin)

