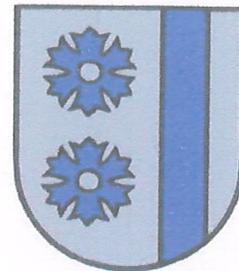


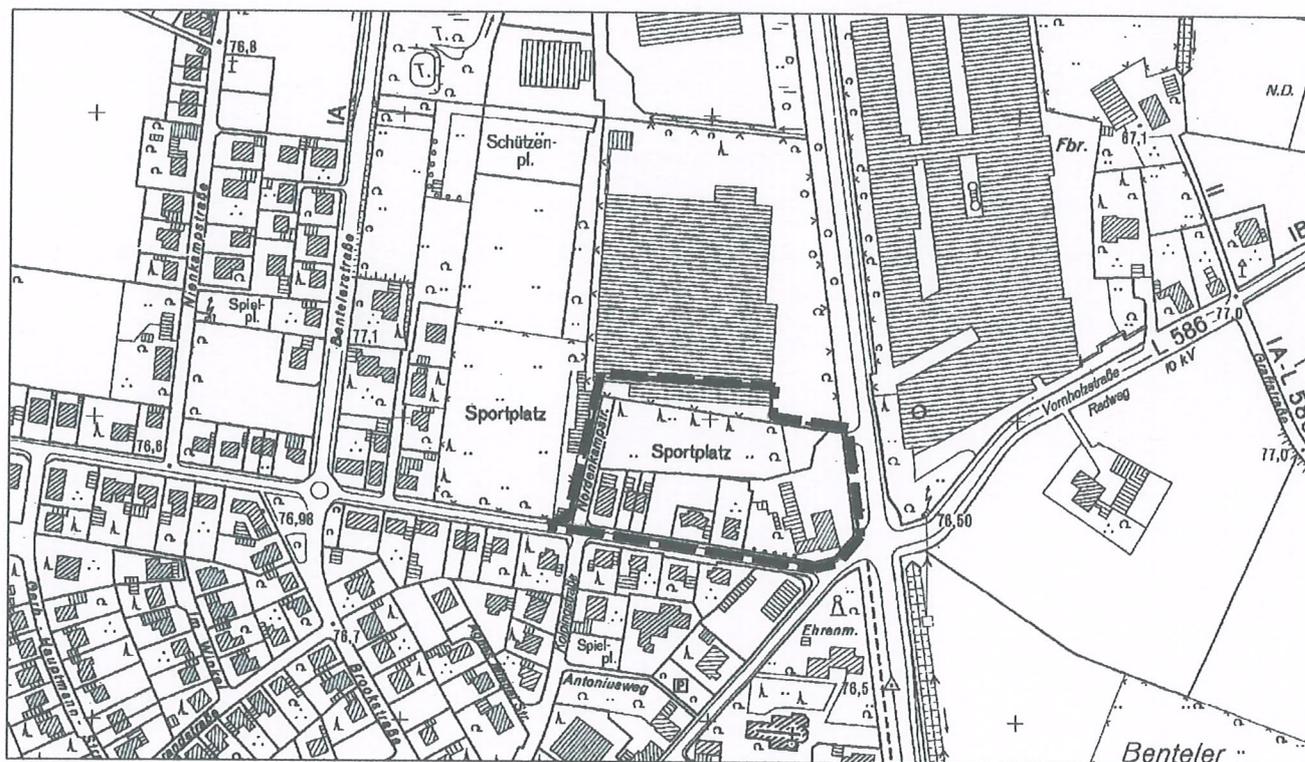
Gemeinde Langenberg



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" / 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler" (Erweiterung Lagerhalle Fa. Lüning)

Ortsteil: **Benteler**

Änderungsgebiet: **Westlich der Lippstädter Straße (B 55), nördlich
"Stukendamm", östlich der Nordenkampstraße**



Begründung

Verfahrensstand: **SATZUNG**

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes	2
2	Anlass und Ziele der Änderung der Bebauungspläne	2
3	Verfahren	3
4	Raumordnung und Landesplanung	4
5	Flächennutzungsplan	4
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus	5
7.1	Planungskonzept	5
7.2	Belange des Landschafts- und Ortsbildes	7
7.3	Standortalternativen	8
8	Bauplanungsrechtliche Inhalte	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	11
8.3	Baugestalterische Festsetzungen	11
9	Verkehrliche Erschließung	12
10	Ver- und Entsorgung	12
10.1	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	12
10.2	Regenwasserentsorgung	12
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	12
10.4	Abfallbeseitigung	13
11	Umweltbelange	13
11.1	Umweltprüfung	13
11.2	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	13
11.3	Belange des Artenschutzes	13
11.4	Belange des Immissionsschutzes	14
11.5	Belange des Bodenschutzes	16
12	Erschließungskosten	16
13	Bodenordnung	16
14	Gesamtabwägung	16

Begründung
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Gewerbegebiet Bentelerstraße“ /
20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler" (Erweiterung Lagerhalle Fa. Lüning)

Ortsteil: Benteler
Änderungsgebiet: Westlich der Lippstädter Straße (B 55), nördlich "Stukendamm",
östlich der Nordenkampstraße

Verfahrensstand: SATZUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" sowie einen südlich daran angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler" (Bereich der 15. Änderung).

Der sich daraus ergebende Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Langenberg, Flur 43 und umfasst die Flurstücke 65 tlw., 73, 660, 661, 720, 721, 741, 743, 744, 747 und 748 und wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Wand der südlichen Halle auf dem Flurstück 65 bis zur östlichen Gebäudeecke;
- im Osten: durch eine Gerade in Verlängerung der östlichen Wand der südlichen Halle auf dem Flurstück 65 nach Süden, durch die südliche Grenze des Flurstückes 65, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 486 und 463;
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 763, 464 und die nördliche Grenze des Flurstückes 530 tlw. (Stukendamm);
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 72 und deren Verlängerung bis auf die südliche Wand der südlichen Halle auf dem Flurstück 65.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziele der Änderung der Bebauungspläne

Der Antragsteller zur Änderung der Bebauungspläne beabsichtigt die Erweiterung seiner Betriebsfläche (Zentrallager für den Lebensmitteleinzelhandel) nach Süden in einen durch den Bebauungsplan Nr. 1 "Benteler" rechtskräftig (Bereich der 15. Änderung) als Mischgebiet festgesetzten, aber noch nicht bebauten Bereich um rd. 0,57 ha.

Eine Erweiterung wird aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes notwendig.

Da der Betrieb im Bereich der Lagerhaltung, Distribution und Kommissionierung von Waren und hier im Wesentlichen von Frischware ständig eine Erweiterung und Veränderung erfahren muss, um wettbewerbsfähig zu bleiben, sieht es der Antragsteller als erforderlich an, Grundstücksfläche zu arrondieren. Aus Sicht des Antragstellers ist dafür die Inanspruchnahme einer Teilfläche des südlich des Betriebsgrundstückes angrenzenden Baugebietes notwendig.

Der Bedarf für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus dem vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteresse.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Änderung der Bebauungspläne Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" sowie Nr. 1 "Benteler" (Bereich der 15. Änderung).

Die Gemeinde Langenberg macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Inanspruchnahme von planungsrechtlich festgesetzter Mischgebietsfläche zugunsten einer konkreten Betriebsentwicklung).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem der vorhandene gewachsene Betriebsstandort nunmehr die notwendige bauliche Entwicklung erfährt.

3 Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Gewerbegebiet Bentelerstraße“ / 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler" soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße: 1,66 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG in Anlage A dieser Begründung).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte sind im beschleunigten Verfahren erfolgt. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB konnten auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

Hinweis:

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Gewerbegebiet Bentelerstraße“ / 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler" bleiben die Festsetzungen der Bebauungspläne in den nicht von der Änderung betroffenen Bereichen ausnahmslos bestehen.

4 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Gebietsentwicklungsplanes / Regionalplanes gilt die Erweiterung der gewerblichen Fläche aus dem dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich in den Allgemeinen Siedlungsbereich als aus dem Gebietsentwicklungsplan entwickelt.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wurde im Verfahren gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold eine entsprechende Anfrage gestellt. Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 27.11.2012 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg stellt für den Änderungsbereich nur ganz im Norden "Gewerbliche Baufläche" und für den übrigen Teilbereich "Gemischte Baufläche" dar.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB in diesem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gegeben.

Inhalt der Anpassung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung einer „Gewerblicher Baufläche“ anstelle "Gemischter Baufläche" sein (siehe Anlage A).

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet umfasst einen Teil des heute bereits u.a. durch Lagergebäude genutzten Bereich des dort ansässigen Zentrallagers / Logistikzentrums der Fa. Lünig. Die Firma beliefert von dem Standort aus Lebensmittelmärkte in der Region.

Der Standort wird aus Richtung Norden durch die Dieselstraße erschlossen und hat sich in der Vergangenheit sukzessive von Norden nach Süden entwickelt. Dabei ist entsprechend der Nutzungsansprüche das Hallen- / Lagergebäude-Raster jeweils so ent-

wickelt worden, dass die LKW-Bewegungsflächen sowie die Rampen für die An- und Ablieferung auf der Ostseite, zur B 55 hin gewandt, angeordnet worden sind.

Die Höhen der zusammenhängenden Lagerhallen betragen im Bestand 5,00 bis 7,00 m.

Die gewerbliche Lagernutzung ist in dem Bebauungsplan Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" als Gewerbegebiet mit einer abweichenden Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt.

Der Immissionsschutzanspruch der südlich festgesetzten Mischgebietsflächen (Bebauungsplan Nr. 1 "Benteler") wird durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand südlich der LKW-Bewegungsflächen geregelt (3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße"), welche zur Ausführung zu kommen hatte, wenn sich in dem östlichen Teil des festgesetzten Mischgebietes eine Wohnnutzung etabliert hätte.

Dieser Bereich ist heute ausschließlich durch eine Schank- und Speisewirtschaft genutzt.

Innerhalb des als Mischgebiet in dem Bebauungsplan Nr. 1 "Benteler" festgesetzten Teilbereiches nördlich des "Stukendamm" hat sich bis heute lediglich eine straßenbegleitende Bebauung etabliert. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Norden sind bislang nicht ausgenutzt. Aus diesem Grund ist auch die in dem Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße, welche im Westen auf die Nordenkampstraße münden sollte, nicht hergestellt.

Die Nordenkampstraße im Westen des Plangebietes dient heute ausschließlich der Erschließung des Umkleide- und Vereinsgebäudes des angrenzenden Sportplatzes und nicht der Erschließung des Gewerbegebietes Benteler bzw. des Betriebsstandortes der Fa. Lüning.

Für das festgesetzte Mischgebiet ist zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung eine offene Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit und einer Gebäude- / Firsthöhe von maximal 13,50 m festgesetzt.

Die heute am "Stukendamm" vorhandenen Baugrundstücke befinden sich in einer Entfernung von rd. 50,00 m zur nördlichen Gewerbebebauung. Für die nicht bebauten überbaubaren Grundstücksflächen nördlich davon ergibt sich ein Abstand von 6,00 - 12,00 m.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch eine heterogene Nutzung von Wohnen, Gastronomie, Sportplatz und Gewerbe aus.

Gewässer bzw. Grünflächen werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

7 Belange des Städtebaus

7.1 Planungskonzept

Mit der beabsichtigten Erweiterung der vorhandenen Lagerhalle wird die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in Richtung der festgesetzten Mischgebietsnutzung vorbereitet.

Dabei ist die Errichtung eines Regallagers mit einer Gebäudehöhe von 12,00 m im Anschluss an den heutigen baulichen Bestand vorgesehen. Die Tiefe dieses Gebäudeteiles soll rd. 30,00 m betragen. Daran soll sich nach Süden ein rd. 12,00 m tiefer, 7,50 m hohes Lagergebäude direkt anschließen.

Die Errichtung der beiden Baukörper ist vom Projektträger / Antragsteller mit Änderung der Bebauungspläne in einem Bauabschnitt beabsichtigt.

Mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung der mischgenutzten (faktisch wohngenutzten) Bebauung am "Stukendamm" ergeben sich zukünftig zwischen der Gewerbebebauung und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes folgende Abstände:

Abstand zum Gebäude mit 12,00 m Höhe: rd. 27,00 m;

Abstand zum Gebäude mit 7,50 m Höhe: rd. 15,00 m.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die zukünftige überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbeerweiterung in einem Abstand von 8,00 m zur südlich angrenzenden Grundstücksfläche festgesetzt wird. Bauordnungsrechtlich wäre hier lediglich ein Abstand von 6,00 m einzuhalten.

Die 8,00 m breite Abstandsfläche soll mit einer 5,00 m breiten Feuerwehrumfahrt, also einer ausschließlich für den Notfall zu nutzenden Bewegungsfläche sowie einer 3,00 m breiten Anpflanzungsfläche entlang der angrenzenden Grundstücke genutzt werden.

Eine erdrückende Wirkung kann aufgrund der beschriebenen Gebäudehöhe und den Abständen zu der südlich angrenzenden Nachbarbebauung durch die geplante Gewerbebebauung auch bei der geschlossenen Bauweise nicht objektiv festgestellt werden.

Eine „erdrückende Wirkung“ ließe sich feststellen, wenn der Eindruck des „Eingemauertseins“ durch die Bebauung zu erwarten wäre.

Dieses ist nicht der Fall. Die geplante Gewerbebebauung entsteht ausschließlich nördlich der betroffenen Grundstücke. Drei Grundstückseiten sind von der Änderungsplanung somit nicht betroffen. Auf die Abstände der Bebauung und die Ausführung mit dem Rücksprung ist bereits hingewiesen worden.

Der geplante Baukörper ist nicht von solchen Ausmaßen, dass er für die Nachbargrundstücke eine unzumutbare "erschlagende" oder "einmauernde" Wirkung entfaltet, zumal die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die persönliche subjektive Beurteilung aus Sicht der Nachbargrundstücke kann dabei selbstverständlich anders ausfallen, da mit der bislang un bebauten Mischgebietsfläche und dem damit einhergehenden großen Abstand zwischen der Gewerbebebauung und den eigenen Grundstücken hier ein Gewöhnungseffekt eingetreten ist. Dieser ist aber für die städtebaulich objektive Betrachtung ohne Belang.

Dieses gilt auch für das Reklamieren eines Vertrauens in die zurzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler".

Die Frage ist, ob seitens der betroffenen Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten Mischgebietes an der Straße "Stukendamm" ein "Anspruch auf Erhaltung des Planinhaltes" reklamiert werden kann.

Die Baugrundstücke genießen zwar durch die rechtskräftige Bauleitplanung einen gewissen Vertrauensschutz, dieser kann aber überwunden werden. Ein solches Vertrauen schließt eine Änderung der bestehenden Planung nicht regelmäßig aus. Die Grundstücke, die nunmehr direkt an die gewerbliche Erweiterungsfläche grenzen werden, profitieren zurzeit ausschließlich indirekt und nicht als eigenes Recht von der bisherigen Konzeption / Festsetzung in dem Bebauungsplan Nr. 1 "Benteler". Dabei ist zu berücksichtigen, dass danach nördlich der bebauten Grundstücke an der Straße "Stukendamm" eine Mischgebietsbebauung mit Baukörperhöhen von maximal 13,50 m möglich wären.

Die betroffenen Baugrundstücke werden durch die Festsetzung einer Gewerbebebauung in dem Plangebiet, in der Möglichkeit ihre Grundstücke aufgrund des gültigen Bebauungsplanes nutzen zu können, nicht eingeschränkt. Demzufolge entsteht kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB.

Die betroffenen Grundstücke des Plangebietes haben grundsätzlich mit einer Bebauung des nördlich angrenzenden Bereiches rechnen müssen.

Der maßgebliche Unterschied zu den bisherigen Festsetzungen ergibt sich aus der nunmehr geschlossenen Bauweise (Hallenwand) gegenüber der heute dort gültigen

Festsetzung einer offenen Bauweise. Dieses ist aber aus den o.g. Gründen städtebaulich vertretbar.

Hinweis:

Zur Ausgestaltung der Fläche zwischen der Gewerbebebauung und den südlich angrenzenden Baugrundstücken ist ein Dialog zwischen dem Projektträger / Antragsteller auf Änderung der Bebauungspläne und den südlichen angrenzenden betroffenen Grundstückseigentümern bereits angekündigt worden. Hierbei geht es um die Nutzung / Gestaltung des Überganges zwischen dem Gewerbe- und dem Mischgebiet. Eine Lösung soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesucht werden.

7.2 Belange des Landschafts- und Ortsbildes

Mit der Errichtung der Lagerhalle von 12,00 m Gebäudehöhe ergibt sich zukünftig gegenüber der heute vorhandenen Ausprägung der Lagerhallen an dem Standort ein visueller Einschnitt, der auch, je nach Blickrichtung und Sichtbeziehung Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild des Ortsteiles Benteler erwarten lässt.

Zu berücksichtigen ist, dass für die bestehenden Gewerbe- und Lagerhallen bereits heute durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" eine Gebäudehöhe von 12,00 m über die gesamte Fläche zulässig wäre. Nunmehr ist eine solche Gebäudehöhe faktisch auf einer Fläche von 30,00 m x 100,00 m zu erwarten.

Bei dem Bauvorhaben bzw. bei der zukünftig maximal zulässigen Bebauungshöhe wird es zu einer absoluten Höhe der Bebauung von 12,00 m kommen, wobei eine Überhöhung von rd. 5,00 m das Landschafts- und Ortsbild und die visuelle Wirkzone mit ihren Sichträumen innerhalb der Raumeinheit des Ortsteiles Benteler an dessen Ostseite tatsächlich beeinflussen kann. Diese wirksame Überhöhung wird deshalb bestimmend, da die Wirkzone mit ihrem Sichtraum durch die vorhandene Gewerbebebauung beidseitig der B 55 den Planbereich nur bis zu dieser Höhe abdeckt bzw. mit einer großflächigen rd. 7,00 m hohen Bebauung dominiert wird. Gleichzeitig erfährt das Landschaftsbild hier mit dem linienförmigen, bandartigen Verkehrsweg der Bundesstraße und der beidseitigen Gewerbebebauung bereits eine nachhaltige Prägung.

Es entsteht im Umfeld des Änderungs- und Vorhabenbereiches sowie im gesamten Verlauf der Verkehrswege eine räumliche und visuelle Zäsur von Landschaft und Bebauung. Diese wird durch diese klaren begrenzenden Linien besonders signifikant und erlebbar. Gleichzeitig muss aber auch konstatiert werden, dass eine bauliche Entwicklung aus dem Landschaftsraum betrachtet, begleitend zur Bundesstraße, die den Status von Besiedelung deutlich werden lässt, nicht ungewöhnlich bzw. unerwartet erscheinen kann.

An der Stelle des Ortsteiles / des Gemeindegebietes wird die dort prägende gewerbliche Nutzung sichtbar.

Aus diesem Grund ist die Frage der Intensität der Beeinträchtigung bzw. die Ermittlung des Verlustes einer Raumeinheit mit einem ästhetischen Eigenwert hier zu relativieren. Die Beurteilung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild wird umso schwieriger, da es kein mathematisches Bewertungsverfahren im Sinne einer „Bildanalyse“ gibt, welches eine Quantifizierung des Eingriffes zulässt.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild des angrenzenden Ortsteiles ist trotz der Kubatur der geplanten Bebauung mit der erlebbaren Überhöhung von rd. 5,00 m im Nahbereich in seiner ästhetischen Wirkung als vertretbar einzustufen. Der Beurteilungsmaßstab für den Eingriff ist dabei die Wirkung auf den Menschen innerhalb des Beurteilungsraumes / Ortsteiles und die Frage, ob die Funktion des Ortsteiles in seiner ästhetischen Wirkung nachhaltig beeinträchtigt wird. Das Abwägungsergebnis ist, dass der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auf den östlichen, gewerblich geprägten Teil des Ortes beschränkt bleibt.

Die Sichtachse auf das Kirchenbauwerk bleibt aus allen Richtungen betrachtet weiter erhalten. Mit weiterer Verlagerung des Blickpunktes nach Westen verringert sich die erlebbare Überhöhung des Bauwerkes über die im Osten gewohnte großflächige rd. 7,00 m hohe gewerbliche Bebauung und es tritt somit eine Relativierung der Maßstäblichkeit ein.

Die Überhöhung verbleibt als Solitär, der von Norden und Süden betrachtet deutlicher wirkt als bei einer Betrachtung von Westen und Osten.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist am Standort selbst nicht auszugleichen, die Überhöhung ist nicht zu kaschieren. Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen helfen einerseits nicht, die Kubatur zu kompensieren und andererseits sind diese Maßnahmen auch konstruktiv nicht umsetzbar. Eine Behebung des Eingriffs in das Landschaftsbild entfällt somit.

Die entstehende Quaderform ist nicht durch Öffnungen bzw. Vor- und Rücksprünge in der Fassade nachhaltig zu gliedern, wenn nicht unverhältnismäßig hohe konstruktive Aufwendungen verursacht werden, die nicht im Verhältnis zu der Gebäudedefunktion stehen. Bei der Oberfläche werden technisch wirkende Materialien nicht verwendet, es ist eine unauffällige monochrome schattierte Farbgebung vorzusehen, um eine Kompensation des Eingriffs zu erreichen.

Insgesamt ist auch zu berücksichtigen, dass innerhalb des Änderungsbereiches eine Bebauung in offener Bauweise und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 13,50 m zulässig wäre, nunmehr in einem Teilbereich eine geschlossene Bauweise mit maximal 12,00 m Gebäudehöhe.

7.3 Standortalternativen

Für die zukünftige betriebliche Abwicklung der Lagerung, Kommissionierung und Auslieferung von Waren für den Lebensmitteleinzelhandel ist es notwendig, eine unmittelbare räumliche Nähe der einzelnen Betriebsteile und Lagerflächen / Lagergebäude dauerhaft zu gewährleisten bzw. eine direkte bauliche Verknüpfung heutiger und zukünftiger Betriebsteile zu ermöglichen.

Innerhalb der heutigen Betriebsflächen erfolgen dauerhaft Umstrukturierungen, um die innerbetrieblichen Abläufe zu optimieren.

Dabei ist das Ziel des ansässigen Unternehmens, mit der Erweiterung und Optimierung des Standortes hier die Aktivitäten der Lagerung sowie der Verwaltung im Sinne des betrieblichen Logistikzentrums zu konzentrieren.

Der notwendige Flächenbedarf für die betriebliche Erweiterung ergibt sich konkret aus den betrieblichen Anforderungen, den bekannten und an dem Standort weiter vorgesehenen Betriebsabläufen sowie dem für den Betriebstyp relevanten Anforderungen an Lagerhaltung, der Warenkommissionierung sowie den Warenein- und ausgangsparemern.

Da der Standort dauerhaft betrieben werden soll, sind innerhalb des Bereiches für die geplante Erweiterung Lagerplätze und Lagerhallen vorgesehen.

Für die betriebswirtschaftlich und funktional notwendige Ausgestaltung des Standortes ist die Erweiterungsfläche notwendig. Diese Fläche ist nicht beliebig zuzuschneiden oder aufzuteilen, sondern muss aus der o.g. Anforderung eine bestimmte zugeschnittene Fläche mit entsprechender Gebäudekubatur für die Lagerung und die Befahrung mit Lieferfahrzeugen vorhalten.

Diese zu erweiternde Einheit ist daher zwingend in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem heutigen Logistikzentrum zu entwickeln bzw. hat mit diesem eine Einheit zu bilden.

Diese o.g. Bedingungen werden ausschließlich im südlich unmittelbar angrenzenden Nahbereich des heutigen Betriebes erfüllt.

Als privater Belang ist mit einzubeziehen, dass das Unternehmen dargelegt hatte, dass zur Standortsicherung sowie zur Arbeitsplatzsicherung der Mitarbeiter dringend die Erweiterungsfläche benötigt würde.

Alternativen innerhalb des Bereiches an der Dieselstraße scheiden aufgrund der notwendigen betrieblichen Grundfläche für die Erweiterung aus. Eine komplette Neuordnung / Verlagerung von Betriebsteilen im Bestand, um Fläche für die Erweiterung zu generieren, scheidet aus.

Eine Erweiterung der Betriebsfläche in Richtung Westen ist ebenfalls aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich. Eine Erweiterung nach Osten scheidet ebenfalls aus, da hier der Verlauf der B 55 limitierend ist und der Raum als Bewegungsfläche für die Transportfahrzeuge gebraucht wird.

So verbleibt nur die Möglichkeit, den bestehenden Betrieb in Richtung Süden zu erweitern. Weitere andere Erweiterungsmöglichkeiten sind am Standort nicht vorhanden.

Eine Verlagerung von Teilen des Logistikzentrums an einen zusätzlichen Standort scheidet aus, da damit die o.g. unternehmensinternen Prozesse und die angestrebte Konzentration der Lagerhaltung negiert würden. Die Nutzung von Hallen außerhalb dieses Standortes ist zwar in der Vergangenheit in Ermangelung der Erweiterungsfläche erfolgt, ist aber aus betrieblicher Sicht unwirtschaftlich.

Die Suche eines Alternativstandortes hätte sich somit nicht nur auf die Erweiterungsfläche zu beziehen, sondern wäre aufgrund der notwendigen engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung der Betriebsteile für den gesamten Betrieb vorzusehen.

Dieses ist vor dem Hintergrund einer an dem Standort zu bewältigenden potentiellen Konfliktsituation (Immissionsschutz) siedlungsräumlich unverhältnismäßig und betriebswirtschaftlich nicht zu verantworten.

Eine Verlagerung des gesamten Betriebes an einen anderen Gewerbestandort ist betriebswirtschaftlich nicht vertretbar, sodass eine Entwicklung des Betriebes an seinem heutigen Standort geboten ist.

8 Bauplanungsrechtliche Inhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Gliederung hinsichtlich der Baugebiete. Im Norden wird für die betriebliche Erweiterung die Festsetzung von "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Der südlich anschließende, bereits in dem Bebauungsplan Nr. 1 "Benteler" als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Bereich wird so bei der Änderungsplanung berücksichtigt.

Für das MI gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziffer 8 bzw. gem. § 6 (3) BauNVO.

Die genannten Nutzungen werden für unzulässig erklärt, da an dieser Stelle keine großflächigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen entstehen sollen.

Vergnügungsstätten sollen auch unzulässig sein, weil diese Nutzung in dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich in der innerörtlichen Lage nicht erwünscht ist.

Die getroffene Festsetzung entspricht der bislang in dem Bereich geltenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr.1 " Benteler".

Für das **GE** gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) und i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643) darstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO:

- o.g. Gewerbebetriebe und Anlagen, wenn aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der erschließungstechnisch "gefangenen" Situation des Gewerbegebietes und dem Planungsziel, der Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Tankstellen zielen i.W. rund um die Uhr auf einen hohen Publikumsverkehr ab. Ähnliches gilt in vermindertem Umfang für Anlagen für sportliche Zwecke sowie für Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Auch bei diesen Nutzungen handelt es sich um solche, die möglichst zentral und in der Nähe zu Wohnsiedlungsgebieten angesiedelt werden sollten.

Auch für Vergnügungsstätten wird der Standort nicht als geeignet angesehen.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc..

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.

Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten. Zwar unterliegt der Bauleitplanung ein konkreter Antrag auf die Erweiterung eines Logistikbetriebes des Lebensmittel Einzelhandels und dessen Hallen, dennoch ist der Bebauungsplan als sog. "Angebotsbebauungsplan" anzusehen. Dieser nimmt Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ohne den expliziten Bezug auf ein einzelnes Vorhaben vor.

Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

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, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus.

Für das **MI** gilt eine offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 13,50 m bei einer maximalen Traufhöhe von 6,80 m.

Für das Mischgebiet werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 und somit die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Die getroffene Festsetzung entspricht der bislang in dem Bereich geltenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler".

Für das **GE** wird eine geschlossene Bauweise bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Baumassenzahl wird in Abhängigkeit zu den festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 7,50 m bzw. 12,00 m mit 8,5 festgesetzt.

8.3 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden bis auf die Bestimmung zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten / Dacheinschnitten nicht getroffen.

Für das **MI** gilt die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° bis maximal 48°.

Die getroffene Festsetzung entspricht der bislang in dem Bereich geltenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler".

Für das **GE** ist nur das Flachdach zulässig.

Zur Ausführung der Fassade wird empfohlen, diese mit einer unauffälligen monochrom schattierten Farbgebung zu versehen, die keine Lichtreflexionen (Südseite) erlauben.

9 Verkehrliche Erschließung

Von der Planung ist nur die Nordenkampstraße im Westen des Plangebietes betroffen, die ausschließlich der Erschließung des Umkleide- und Vereinsgebäudes des angrenzenden Sportplatzes dient. Die Straße soll im Norden im Bereich des Gewerbegebietes verschmälert und mit einem Bereich ohne Zu- und Abfahrt versehen werden. Damit soll dauerhaft eine Erschließung des Gewerbegebietes über die Nordenkampstraße ausgeschlossen werden.

Durch eine textliche und zeichnerische Festsetzung wird ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der B 55 einschließlich des näheren Einmündungsbereiches der Liesborner Straße festgesetzt. Dabei wird festgesetzt: "Vorhandene Zufahrten zur B 55 unterliegen dem eingeschränkten Bestandsschutz."

Die Festsetzung ist notwendig, da der Geltungsbereich unmittelbar im Osten an die B 55 (freie Strecke) grenzt und so die gesetzlichen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes zu berücksichtigen sind.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Gemeinde Langenberg im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Änderungsgebietes.

Innerhalb des Plangebietes ist am Ostrand die Wasserleitung der Wasserversorgung Beckum GmbH mit einer zugunsten des Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB gekennzeichnet.

Die Löschwasserbereitstellung ist eine Sondernutzungsform des Trinkwasserleitungsnetzes und ist grundsätzlich nachrangig zu den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung zu betrachten. Zurzeit können bis zu 192 cbm Trinkwasser aus dem Leitungsnetz über mehrere Hydranten in der Summe für den Grundschutz - Löschwasser - entnommen werden.

10.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Innerhalb des Plangebietes ist die in West-Ost-Richtung verlaufende unterirdische Stromleitung der RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH zugunsten des Ver-

sorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB gekennzeichnet.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Lage an der Dieselstraße bzw. am "Stukendamm" bzw. an der Nordenkampstraße erlaubt, das Gebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

11.2 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Am südlichen Rand des Gewerbegebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt. Diese soll die Funktion eines Sichtschutzes übernehmen und das Gewerbegrundstück von den angrenzenden Mischgebietsgrundstücken trennen.

11.3 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden indes keine Bebauungspläne aufstellen, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind. Dieses führt dazu, dass in der Praxis das Ziel einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme konterkariert wird, wenn bei Maßnahmen der Innenentwicklung sowohl auf der Ebene der Bebauungsplanung als auch auf der Ebene des Bauvorhabens selbst umfassende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig werden. Mit der Bauleitplanung der Innenentwicklung wird der Außenbereich und die dort grundsätzlich bestehende höhere Artenvielfalt in ihrem Erhaltungszustand geschont.

Daher darf die Regelvermutung unterstellt werden, dass im Innenbereich die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) Satz 1 Nummer 5 und Satz 2 BNatSchG erfüllt sind. Dieses auch, da beinahe regelmäßig festzustellen ist, dass im Innenbereich der Einfluss der Nutzungen und Störungen insbesondere die Existenz und spezifische Intensität von Verdrängungseffekten wie Lärm- oder sonstige Störquellen, Trampelpfade sowie Konkurrenzdruck durch domestizierte, frei laufende Tiere aber auch durch teilweise zahlenmäßig dominante Wildtiere, mit Blick auf das Vorkommen von planungsrelevanten streng oder besonders geschützten Arten, unterschätzt wird.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.

Die im Plangebiet vorhandene unbebaute Fläche ist bereits rechtskräftig zu Bauzwecken überplant. Mithin obliegt hier die Prüfung des Artenschutzes dem Grunde nach dem zukünftigen Bauherrn. Die unbebaute Fläche dient als Bedarfstellplatz oder Sammelplatz für den Rasenschnitt für den östlich angrenzenden Sportplatz und unterliegt somit deutlich einem anthropogenen Einfluss.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung, auch innerhalb der vorhandenen Zier- und Nutzgärten mit ihrem Bewuchs der Baugrundstücke im Mischgebiet sowie die Abpflanzung im Süden entlang des Gewerbegebietes.

Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

11.4 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund des zukünftigen Heranrückens der gewerblichen Erweiterung in Richtung des Mischgebietes an der Straße "Stukendamm" sind die für dieses Gebiet relevanten Lärmimmissionen zu ermitteln.

Hierzu ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Geräuschprognose zur Erweiterung des bestehenden Zentrallagers Benteler, Ing.-Büro M. Rahm Umweltberatung - Lärmschutz Luftreinhaltung - Gütersloh, August 2012).

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass an dem südöstlichen Immissionsort (Hotel Schrage) der angesetzte Tagesrichtwert gemäß TA-Lärm von 60 dB(A) eingehalten wird, wobei dieser Richtwert während der Tageszeit um 17 dB(A) unterschritten wird. Während der Nachtzeit wird der hier geltende Richtwert von 45 dB(A) um 1 dB(A) unterschritten.

An den südwestlichen Immissionsorten (Stukendamm 4 und 6) werden sogar die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes am Tag um mehr als 10 dB(A) unterschritten. In der Nacht wird am Immissionsort Stukendamm 4 der Richtwert von 40 dB(A) für

ein Allgemeines Wohngebiet erreicht und am Immissionsort Stukendamm 6 um 3 dB(A) unterschritten.

Es ist hier nochmals anzumerken, dass die Immissionspunkte Stukendamm 4 und 6 sich im innerhalb eines festgesetzten Mischgebiet befinden.

Die Spitzenpegelbegrenzungen von 90 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht für den südöstlichen Immissionsort wird sicher eingehalten.

Die Spitzenpegelbegrenzungen von 85 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht für die südwestlichen Immissionsorte wird am Tag deutlich und in der Nacht am Immissionsort Stukendamm 6 sicher eingehalten, am Stukendamm 4 um 3 dB(A) unterschritten.

Gemäß Punkt 3.2.1 der TA-Lärm kann auf die Bestimmung der Vorbelastung verzichtet werden, wenn die Geräuschemissionen der Anlage die geltenden Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Während der Tageszeit wird dieses Kriterium an den berechneten Immissionspunkten eingehalten. Eine geräuschtechnische Vorbelastung ist für die Immissionspunkte durch andere Gewerbebetriebe, die auf die berechneten Immissionspunkte einwirken könnten, nicht gegeben. Die weiteren vorgefundenen Geräuschemissionen sind im Wesentlichen durch Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen begründet.

Um den Nachtrichtwert von 40 dB(A) für die Immissionspunkte Stukendamm 4 und 6 einhalten zu können, ist eine Lärmschutzwand mit einer Bauhöhe von mindestens 5,5 m und einem zum Betriebsgelände (Emissionsort) auskragenden Teil in einer Länge von 2 m notwendig. Die Lage der Lärmschutzwand ist in dem Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Errichtung der Wand sind die Belange des Brandschutzes (Feuerwehrumfahrung) im Sinne einer beweglichen Wand zu berücksichtigen.

Es ist hier nochmals anzumerken, dass die Immissionspunkte Stukendamm 4 und 6 sich innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes befinden, der Immissionsschutz aber aufgrund der Wohnnutzung hier auf die Gebietstypik eines Allgemeinen Wohngebietes abgestellt wird. Der Schutzanspruch wird hier um 5 dB (A) "besser" zugrundegelegt, als er nach der Baugebietsfestsetzung notwendig wäre.

Die Untersuchung zeigt, dass die Kühlaggregate der Lkw's pegelbestimmend für die Geräuschsituation an den einzelnen Immissionspunkten sind. Außerdem ist das Rangieren der Lkw's auf dem Betriebsgelände als emissionsrelevant nachgewiesen worden. Rangierzeiten sind somit so gering wie möglich zu halten. Dieser Belang ist aber nicht bauplanungsrechtlich zu regeln, sondern ist eigenverantwortlich durch den Betreiber zu berücksichtigen.

Hinweis:

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine private, betriebsbezogene Projektentwicklung, die der Standortsicherung eines vorhandenen "Gewerbebetriebes" dient und die nachhaltige Entwicklung des Betriebes an dem gewachsenen Standort vorsieht. Demzufolge ist auch die schalltechnische Untersuchung für alle in diesem Zusammenhang stehenden Genehmigungsverfahren erstellt worden.

Die Beantwortung des vorbeugenden Immissionsschutzes kann somit konkret an dem geplanten Bauvorhaben ausgerichtet werden. Die schalltechnische Untersuchung ist so abgefasst, dass sie sowohl im Bauleitplanverfahren, in dem planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, als auch im daran anschließenden Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

Zwar ist der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan zu sehen, seine Ausgestaltung wird aber projektbezogen sein.

Um die allgemeine Gewerbegebiets-Tauglichkeit der in Rede stehenden Flächen aus schalltechnischer Sicht zu prüfen, wäre für diese Flächen folgende GE-typischen Emissionspegel flächenhaft in Ansatz zu bringen (Tag: $L_{WA,r} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$, Nacht: $L_{WA,r} =$

45 dB(A)/m²). Bei derartigen Emissionspegeln werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE innerhalb dieser Flächen eingehalten und ausgeschöpft.

Diese nachbarschaftliche Verträglichkeit (Mischgebiet und Gewerbegebiet) ist bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Benteler" unter Würdigung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler" berücksichtigt worden.

Dennoch wird ergänzend zu der o.g. Festsetzung zum aktiven Lärmschutz festgesetzt, dass im Bereich der baulichen Anlagen auf deren Südseite keine Öffnungen akustischer Art in Wand und Halle etc. zulässig sind, um eine freie Schallausbreitung hier zu unterbinden.

11.5 Belange des Bodenschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen / Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen.

Mit der Planung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung bei Nutzung einer bereits rechtskräftig zu Bauzwecken überplanten Fläche geleistet. Mit dem Plangebiet wird Fläche in Anspruch genommen, die im Innenbereich im Siedlungszusammenhang mit den umgebenden Siedlungsflächen liegt und keinen neuen Siedlungsansatz begründet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 2004).

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Misch- und Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

12 Erschließungskosten

Kosten für die Gemeinde Langenberg aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

13 Bodenordnung

Bis auf die Verkehrsfläche der Nordenkampstraße befinden sich alle im Änderungsbereich liegenden Grundstücke im privaten Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind evtl. geringfügig erforderlich.

14 Gesamtabwägung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens u.a. unter- und miteinander abzuwägende Belange sind:

- Belange des "Umweltschutzes einschließlich ... umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" gemäß § 1 (6) Ziffer 7, Buchstaben a) und c) BauGB
- Belange der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) und c) BauGB

Die geplanten Erweiterungsflächen liegen innerhalb eines bereits zu Bauzwecken rechtskräftig überplanten Bereiches.

Eine gewerbliche Erweiterung wird aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes notwendig.

Mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung der mischgenutzten (faktisch wohngenutzten) Bebauung am "Stukendamm" ergeben sich zukünftig zwischen der Gewerbebebauung und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes folgende Abstände:

Abstand zum Gebäude mit 12,00 m Höhe: rd. 27,00 m;

Abstand zum Gebäude mit 7,50 m Höhe: rd. 15,00 m.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die zukünftige überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbeerweiterung in einem Abstand von 8,00 m zur südlich angrenzenden Grundstücksfläche festgesetzt wird. Bauordnungsrechtlich wäre hier lediglich ein Abstand von 6,00 m einzuhalten.

Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Planung und seine Folgewirkungen nicht gegeben. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ändert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes / Darstellungen des Flächennutzungsplanes nichts, da diese rein bestandsorientiert sind.

Eine erhebliche Zunahme von Lärm-, Licht- und Staubimmissionen ist mit der Planung nicht verbunden. Die Sicherstellung der Schutzansprüche des vorhandenen festgesetzten Mischgebietes wird ohne die Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen lt. schalltechnischer Untersuchung gewahrt. Es wird hinsichtlich der festgesetzten zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen (Wand, keine Öffnungen zu den Immissionsorten) sogar auf eine faktische Wohnnutzung in dem Mischgebiet mit den Schutzansprüchen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO abgestellt.

Eine erdrückende Wirkung kann aufgrund der beschriebenen Gebäudehöhe und den Abständen zu der südlich angrenzenden Nachbarbebauung durch die geplante Gewerbebebauung auch bei der geschlossenen Bauweise nicht objektiv festgestellt werden.

Eine „erdrückende Wirkung“ ließe sich feststellen, wenn der Eindruck des „Eingemauertseins“ durch die Bebauung zu erwarten wäre. Der zulässige Baukörper ist nicht von solchen Ausmaßen, dass er für die Nachbargrundstücke eine unzumutbare "erschlagende" oder "einmauernde" Wirkung entfaltet, zumal die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die betroffenen Grundstücke des Plangebietes haben grundsätzlich mit einer Bebauung des nördlich angrenzenden Bereiches rechnen müssen.

Der maßgebliche Unterschied zu den bisherigen Festsetzungen ergibt sich aus der nunmehr geschlossenen Bauweise (Hallenwand) gegenüber der heute dort gültigen Festsetzung einer offenen Bauweise. Dieses ist aber städtebaulich vertretbar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Als Ergebnis der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung zugunsten einer gewerblichen Nutzung mit den privaten wirtschaftlichen und öffentlichen nachbar- und umweltschützenden Anforderungen vereinbar.

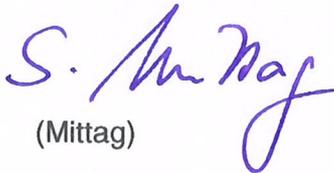
Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander abgewogen worden.

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230 Fax. 05205-22679
info@dhp-sennestadt.de, www.dhp-sennestadt.de

Langenberg, den 23. April 2013

Gemeinde Langenberg
Die Bürgermeisterin


(Mittag)



Liste der zugrunde liegenden Gutachten

Geräuschprognose zur Erweiterung des bestehenden Zentrallagers Benteler, Ing.-Büro
M. Rahm Umweltberatung - Lärmschutz Luftreinhaltung - Gütersloh, August 2012

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Erweiterung Lagerhalle Fa. Lüning)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Gewerbegebiet Bentelerstraße“ / 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler" erfolgt gemäß § 13a BauGB. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist für die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine "Gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit in diesem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan bzw. dessen Änderung, der / die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Gemischte Baufläche) abweicht, wird nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden und ist mit der Änderung der o.g. Bebauungspläne gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb, nachdem die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden ist, im Wege der Berichtigung angepasst.

Inhalt der Anpassung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung einer "Gewerblichen Baufläche" sein.

Die Anpassung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gemischte Baufläche gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	1,47 ha	0,84 ha
Gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	0,17 ha	0,80 ha

Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg Anpassung im Wege der Berichtigung

z.Zt. wirksame Fassung



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

- Grenze des Anpassungsbereiches
- Wohnbaufläche
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude / Einrichtungen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Grünflächen
- Sportplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abwasserdruckrohrleitung



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

- Grenze des Anpassungsbereiches
- Wohnbaufläche
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen (nutzungsgeschränkt)
- Flächen für Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude / Einrichtungen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Grünflächen
- Sportplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abwasserdruckrohrleitung



Maßstab im Original 1 : 2.500

20.08.2012 Ba

Drees Huesmann
 Planner

Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon 05205.3230/6502
 fax 05205.22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de