

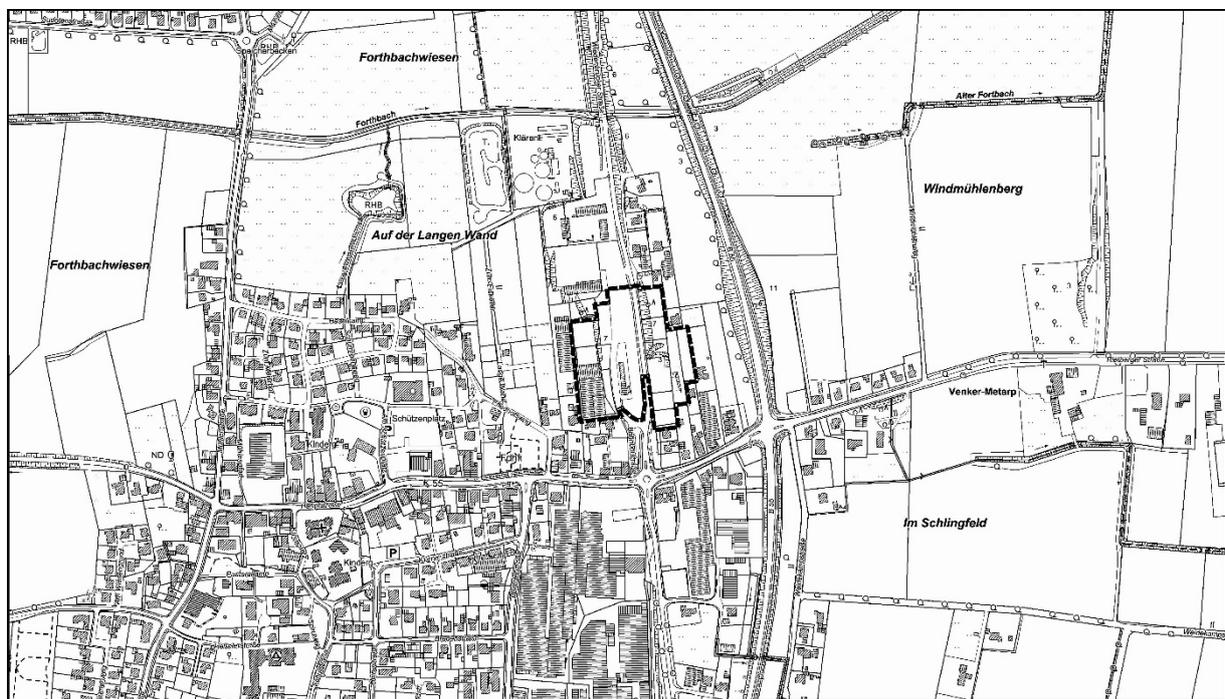
GEMEINDE LANGENBERG



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“

Ortsteil: Langenberg

Plangebiet: Teilbereich nördlich der Hauptstraße (K 55) und der Rietberger Straße (K 55) /
beidseitig der Wiedenbrücker Straße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

09.08.2023

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2	Verfahren	2
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
4	Planungsvorgaben	8
4.1	Regionalplan	8
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Belange des Bahnrechts	10
4.4	Bestehendes Planungsrecht sowie angrenzende Bebauungspläne.....	10
5	Planungskonzeption	12
6	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Abwägung der Belange der Bauleitplanung	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse.....	17
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	18
6.4	Nebenanlagen / Stellplätze.....	19
6.5	Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden.....	20
6.7	Grünflächen	21
6.8	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
6.9	Festsetzung für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.10	Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen	25
6.11	Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.....	26
6.12	Baugestalterische Festsetzungen	26
7	Planungsauswirkungen	26
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	26
7.2	Belange der Denkmalpflege	27
7.3	Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht.....	28
7.4	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	29
7.5	Belange des Artenschutzes	29
7.6	Belange des Bodenschutzes und des Überflutungsschutzes	31
7.7	Belange des Immissionsschutzes	33
8	Verfahren und Verfahrensablauf	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Lage des Plangebiets.....	4
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ auf dem Katasterauszug	4
Abbildung 3:	Blick von Westen über die Einmündung der Bahnhofstraße in die Wiedenbrücker Straße auf den Standort der zukünftigen Kita	5
Abbildung 4:	Blick von Süden aus der Bahnhofstraße auf das ehem. Bahnhofsgebäude	5
Abbildung 5:	Blick auf das im Westen des Gebiets liegende ehem. Speditionsgebäude	6
Abbildung 6:	Blick auf den Raum zwischen dem ehem. Speditionsgebäude und dem ehem. Bahnhofsgebäude	6
Abbildung 7:	Blick auf die Hangsituation im Westen des Plangebiets.....	7
Abbildung 8:	Blick auf die Hangsituation im Osten des Plangebiets	7
Abbildung 9:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold 2008 mit der Lage des Plangebiets.....	8
Abbildung 10:	Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage des Plangebiets	9
Abbildung 11:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg mit der Lage des Plangebiets	10
Abbildung 12:	Bestehendes Planungsrecht sowie angrenzende Bebauungspläne.....	11
Abbildung 13:	Konzeptplan (Krone Moch Architekten, Rheda-Wiedenbrück, April 2023)	14
Abbildung 14:	Starkregengefahrenhinweiskarte NRW bei einem seltenen Ereignis	32
Abbildung 15:	Starkregengefahrenhinweiskarte NRW bei einem extremen Ereignis	33

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“

Ortsteil: Langenberg
Plangebiet: Teilbereich nördlich der Hauptstraße (K 55) und der Rietberger Straße (K 55) / beidseitig der der Wiedenbrücker Straße

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung ist die erfolgte Nutzungsaufgabe des in dem Gebiet Bahnhofstraße / Wiedenbrücker Straße ansässigen Speditionsbetriebs. Die demzufolge entfallende gewerbliche Nutzung eröffnet die Möglichkeit, für diesen für die Gemeinde Langenberg wichtigen Standort eine Nachnutzung zu etablieren, die sich in die bestehende Umgebung einfügt.

Diese Umgebung besteht nördlich der Hauptstraße und der Rietberger Straße (K 55) im Wesentlichen nicht aus gewerblichen Nutzungen, sondern zeigt sich für die Bereiche beidseitig der Hauptstraße (K 55) und der Rietberger Straße (K 55) deutlich im Sinne einer Mischnutzung, in der sich nur vereinzelt auch Gewerbebetriebe befinden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Bedeutung dieses Standortes im östlichen Ortseingangsbereich wird auch durch die Berücksichtigung im Integrierten Entwicklungskonzept – ISEK für die Gemeinde Langenberg (2017) unterstrichen.

Darin ist für den Standort formuliert:

Bestimmung der nach einer Umstrukturierung und Neuordnung des Bereiches anzusiedelnden Nutzungen. Diese sollten die Funktionen im Ortskern ergänzen und fehlende Einrichtungen und Angebote vorsehen.

Denkbar ist hier eine Anreicherung mit kulturellen Angeboten, die mit der späteren Entwicklung eines Wohnstandortes an dieser Stelle verträglich gestaltet werden können. Auch kann der Standort Bahnhof für Jugendarbeit genutzt werden.

Entwicklung des Bahnhofsumfeldes als Teil der Platzfolge des Rundweges im Ortskern vom Ortsteil Langenberg.

Zum in dem Gebiet befindlichen ehemaligen Bahnhofsgelände / Bahnhofsumfeld ist ausgeführt: *Der Bahnhofsbereich ist der städtebauliche Missstand im Ortskern von Langenberg. Das Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen (Gebäude und Lagerflächen) geprägt und entspricht nicht der Bedeutung und Qualität, die dieser Ortseingang für Langenberg besitzt.*

Darüber hinaus wurde mit der Umgestaltung der Hauptstraße in 2016 und dem Kreisverkehr in diesem Bereich der öffentliche Straßenraum aufgewertet. Dieses muss auf die angrenzenden Flächen ausstrahlen.

Für das zentral gelegene Bahnhofsgelände liegen Nutzungsüberlegungen für den Lageranbau für größere kulturelle Veranstaltungen aus dem Musik- und Theaterbereich vor. Im Hauptgebäude sind Räume für die Jugendarbeit unterzubringen. Für diese Nutzungen stehen im Ortskern von Langenberg an anderer Stelle keine geeigneten Räume zur Verfügung. Diese können bisher im Ortskern unter anderem nicht angeboten werden, da geeignete Gebäude/Räume fehlen. Mit dem Bahnhofsgelände wäre ein solches

Objekt vorhanden, das neben der Bedeutung für die Ortsentwicklung auch eine Initialzündung für die Umgestaltung in diesem Bereich setzen kann.

Diese Funktion kann es im Moment nicht übernehmen, da es sich im privaten Eigentum befindet und für andere Zwecke vermietet/verpachtet ist.

Das ISEK aus 2017 gibt hier bereits programmatisch die beiden wesentlichen Eckpfeiler einer Entwicklung / Nachnutzung des Standortes vor.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ möchte die Gemeinde Langenberg verbindliches Baurecht schaffen und die Neuordnung, Nachverdichtung und Innenentwicklung dieses zentralen Standorts erreichen.

Zudem soll durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten dem Leitbild eines funktional durchmischten Zentrums entsprochen werden.

Des Weiteren soll das Plangebiet entsprechend den Erfordernissen der Klimafolgenanpassung zukunftsfähig entwickelt werden und hierzu entsprechend Regelungen und Festsetzungen berücksichtigen.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus der vorhandenen Notwendigkeit zur Nachnutzung der durch Gewerbe und Bahninfrastruktur geprägten Fläche. Mit der Bauleitplanung kann somit die Entwicklung von einem **ursprünglichen Gewerbe-/Bahnareal** zu einem **Urbanen** Quartier vorbereitet werden.

Das Plangebiet ist nur bedingt einer bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zugänglich. Aus diesem Grund ergibt sich das Planungserfordernis für die Bauleitplanung. Diese schließt neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans ein.

Um sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier

- der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

und

- der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße

Festgesetzt werden sollen in dem Bebauungsplan im Wesentlichen:

- „Urbanes Gebiet“ gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO,
- Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB,
- Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2 Verfahren

Die Planaufstellung des Bebauungsplans sowie die erforderliche parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung und der entsprechenden Planzeichenerklärung,
- den Rechtsgrundlagen,

- den planungsrechtlichen Festsetzungen,
- den Hinweisen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist **für das weitere Bauleitplanverfahren** eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil) zu beschreiben und zu bewerten sind.

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

Diese ist unterteilt in:

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht **im weiteren Bauleitplanverfahren**

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung genutzt:

- Bericht über eine schalltechnische Untersuchung zur Umnutzung des alten Bahnhofs in Langenberg, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, August 2017

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung **im weiteren Bauleitplanverfahren** erstellt:

- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung
- Bodenuntersuchung

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zudem **im weiteren Bauleitplanverfahren** vorgenommen.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	Ausschuss für Planung und Bauen der Gemeinde Langenberg Rat der Gemeinde Langenberg	25.05.2023 15.06.2023
--	---	------------------------------

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das rd. 2,5 ha große Plangebiet liegt im Nordosten des Ortskerns von Langenberg und befindet sich überwiegend auf einem ehemaligen Bahngelände bzw. einem nicht mehr genutzten Speditionsgelände am westlichen Rand. Das Gebiet wird zukünftig im Bereich des Speditionsbetriebes geräumt. Das zweigeschossige Bahnhofsgebäude, das zurzeit durch den „Kultur.Güter.Bahnhof“ (KGB) / die DLRG Ortsgruppe nachgenutzt wird, bleibt erhalten. Das lange leerstehende Gebäude wurde zeitweise auch als Lagerhalle von verschiedenen Betrieben genutzt. Der KGB ist mit seinen vielfältigen Veranstaltungen für Jung und Alt weit über die Grenzen Langenbergs hinaus bekannt und zu einem Anziehungspunkt und Aushängeschild für Langenberg geworden.

Innerhalb des Gebiets verläuft parallel zur Wiedenbrücker Straße die aufgelassene Bahnanlage. Östlich der Wiedenbrücker Straße hat bereits eine Baureifmachung des Geländes stattgefunden. Hier ist u.a. die Errichtung einer bereits genehmigten Kindertagesstätte vorgesehen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden die östlich angrenzenden Grundstücke, um hier eine Bebauung „in zweiter Reihe“ zu ermöglichen.

Gemeinde Langenberg
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“

Nördlich des Plangebiets befindet sich der aufgelassene Standort der Raiffeisen Vital eG, der zukünftig für das örtliche Feuerwehrgerätehaus genutzt werden wird. Daran nördlich schließt der Standort des gemeindlichen Bauhofs an.

Südlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude, Läden und Handwerksbetriebe.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets, o. M.

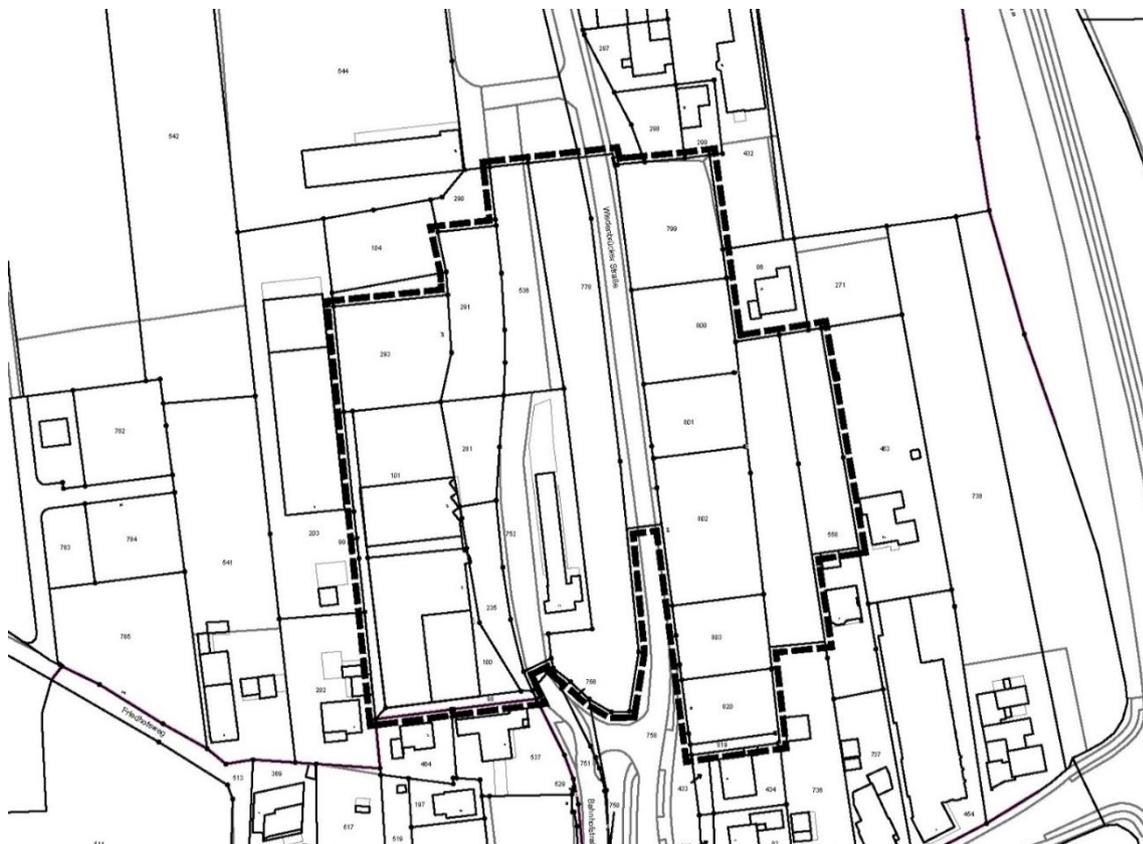


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ auf dem Katasterauszug, o. M.

Gemeinde Langenberg
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“



Abbildung 3: Blick von Westen über die Einmündung der Bahnhofstraße in die Wiedenbrücker Straße auf den Standort der zukünftigen Kita



Abbildung 4: Blick von Süden aus der Bahnhofstraße auf das ehem. Bahnhofsgebäude



Abbildung 5: Blick auf das im Westen des Gebiets liegende ehem. Speditonsgebäude



Abbildung 6: Blick auf den Raum zwischen dem ehem. Speditonsgebäude und dem ehem. Bahnhofsgebäude



Abbildung 7: Blick auf die Hangsituation im Westen des Plangebiets



Abbildung 8: Blick auf die Hangsituation im Osten des Plangebiets

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Standort wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Diese Darstellung widerspricht den o.g. bauleitplanerischen Zielen. Die kommunale Bauleitplanung kann aufgrund des o.g. Anpassungsgebots somit keine Rechtskraft erlangen, bevor der Regionalplan nicht eine Änderung der Darstellung vom GIB zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) erfahren hat.

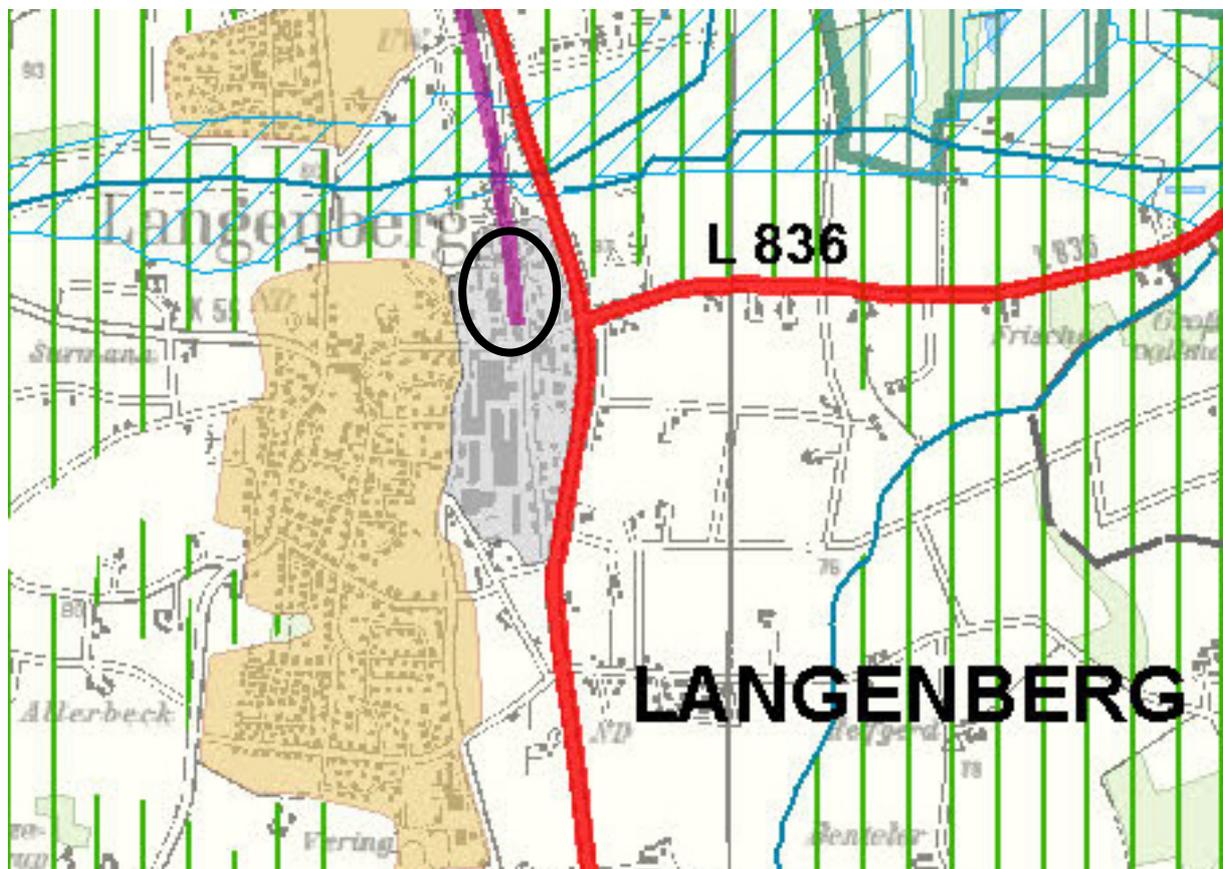


Abbildung 9: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold 2008 mit der Lage des Plangebiets, o. M.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplanes OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird der Standort zukünftig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Diese Darstellung entspricht der von der Gemeinde Langenberg im Rahmen der Regionalplanaufstellung vorgeschlagenen Flächendarstellung. Hintergrund ist die an dieser Stelle nicht mehr gewollte Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit der Ansiedlung entsprechender Betriebstypen.

In der Darstellung des Regionalplans OWL – Entwurf 2020 ist zudem der innerhalb des Gebiets bislang noch dargestellte „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ nicht mehr enthalten. Vor diesem Hintergrund kann auch die entsprechende Darstellung der „Bahnanlage“ im Flächennutzungsplan gestrichen werden, da mit dem Entfall der Darstellung im Regionalplan die dauerhafte raumordnerische Entbehrlichkeit der Bahnstrecke dokumentiert wird.

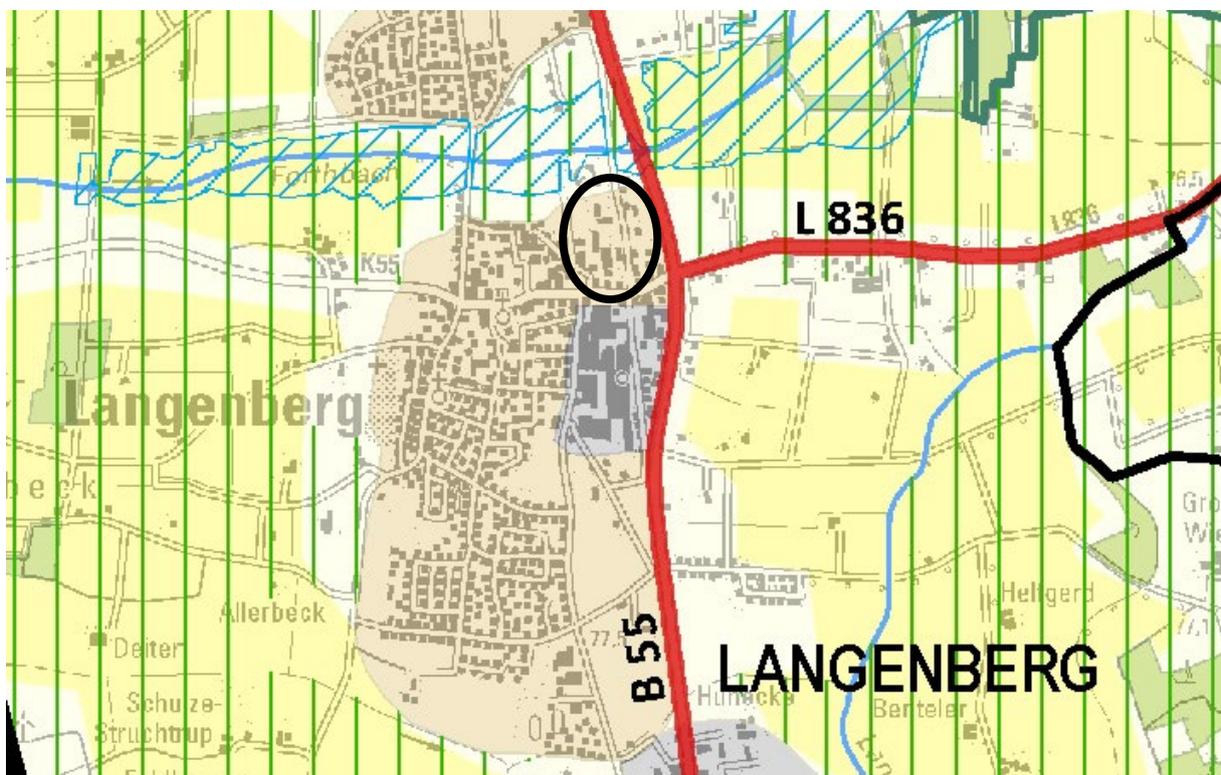


Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage des Plangebiets, o. M.

Eine formale landesplanerische Anfrage bezüglich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wird durch die Gemeinde Langenberg im **weiteren Bauleitplanverfahren** gestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg stellt die Fläche zurzeit als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Der Bebauungsplan ist mit der beabsichtigten Entwicklung eines „Urbanen Gebiets“ innerhalb des Plangebietes somit in diesem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 13. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“.
Die Darstellung der „Bahnanlagen“ wird zudem gestrichen.

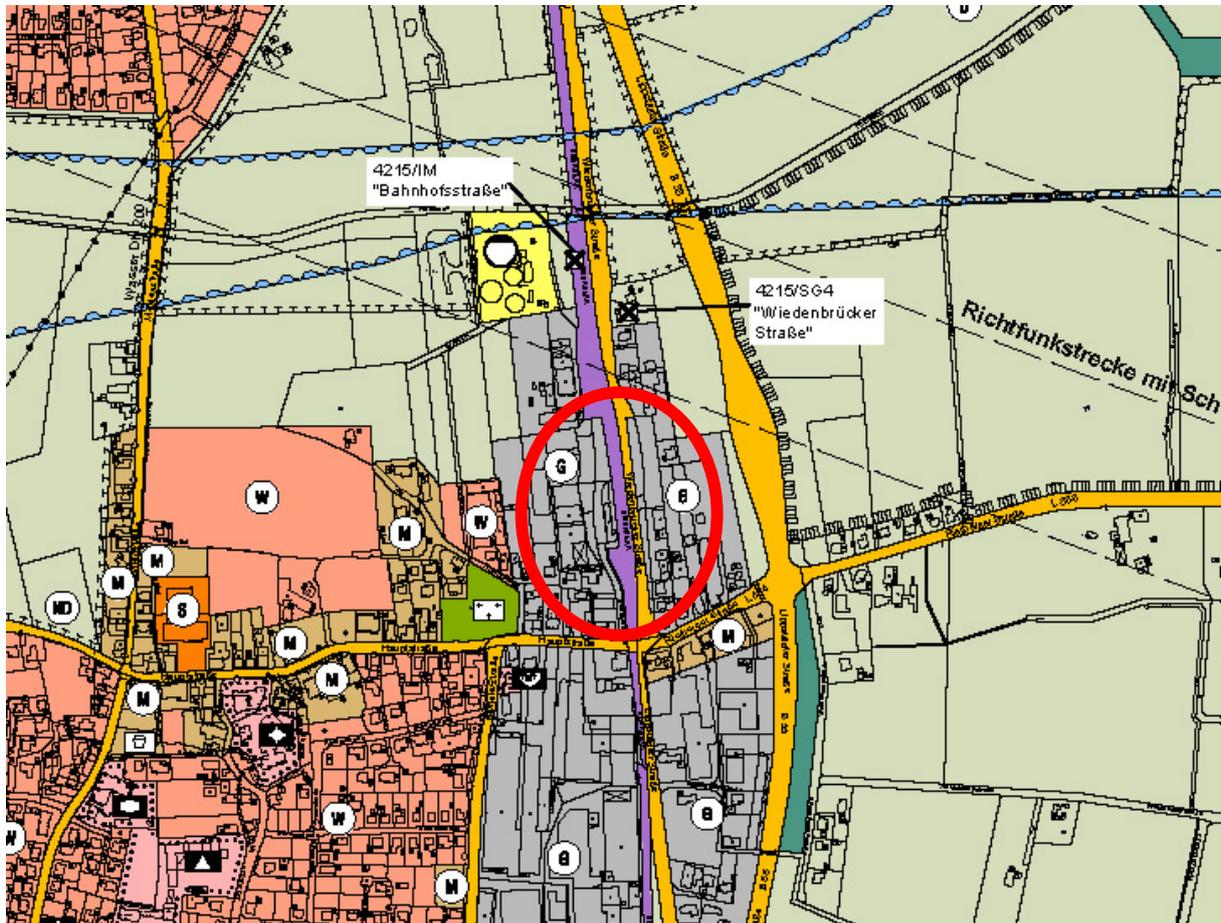


Abbildung 11: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg mit der Lage des Plangebiets, o. M.

4.3 Belange des Bahnrechts

Die Freistellung der Bahnanlagen / Flächen von den Bahnbetriebszwecken ist bereits erfolgt. Die Freistellung der betroffenen Flurstücke erfolgte gemäß dem Freistellungsbescheid. Die teilweise Einstellung des Personenverkehrs erfolgte bereits auf der Strecke in 1979, der Güterverkehr folgte 1983.

Die Freistellung entspricht der Entwidmung. Die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn kann nur aufgegeben werden, wenn festgestellt wird, dass das öffentliche Verkehrsbedürfnis an ihr derzeit und auf absehbare Zeit entfallen ist.

Die Freistellung der entbehrlichen Flächen als Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren ist somit erfüllt.

4.4 Bestehendes Planungsrecht sowie angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen unmittelbar keine Bebauungspläne an, die die Zulässigkeit von Bauvorhaben regeln. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt für diese Bereiche unter

Berücksichtigung der Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile):

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Die Erschließung ist gesichert.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.
- Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da im Wesentlichen in dem Gebiet ein Planerfordernis besteht und der für eine Beurteilung nach § 34 BauGB erforderliche bauliche Zusammenhang fehlt, reduziert sich die Möglichkeit dieser Genehmigungen auf den südlichen Teil des Plangebiets. Auf dieser Grundlage konnten bislang die Kita und Wohngebäude im Südosten des Gebietes genehmigt werden.

Der im Süden des Plangebiets anschließende Bebauungsplan Nr. 20 „Ortsdurchfahrt K 55“ regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Verkehrsfläche.

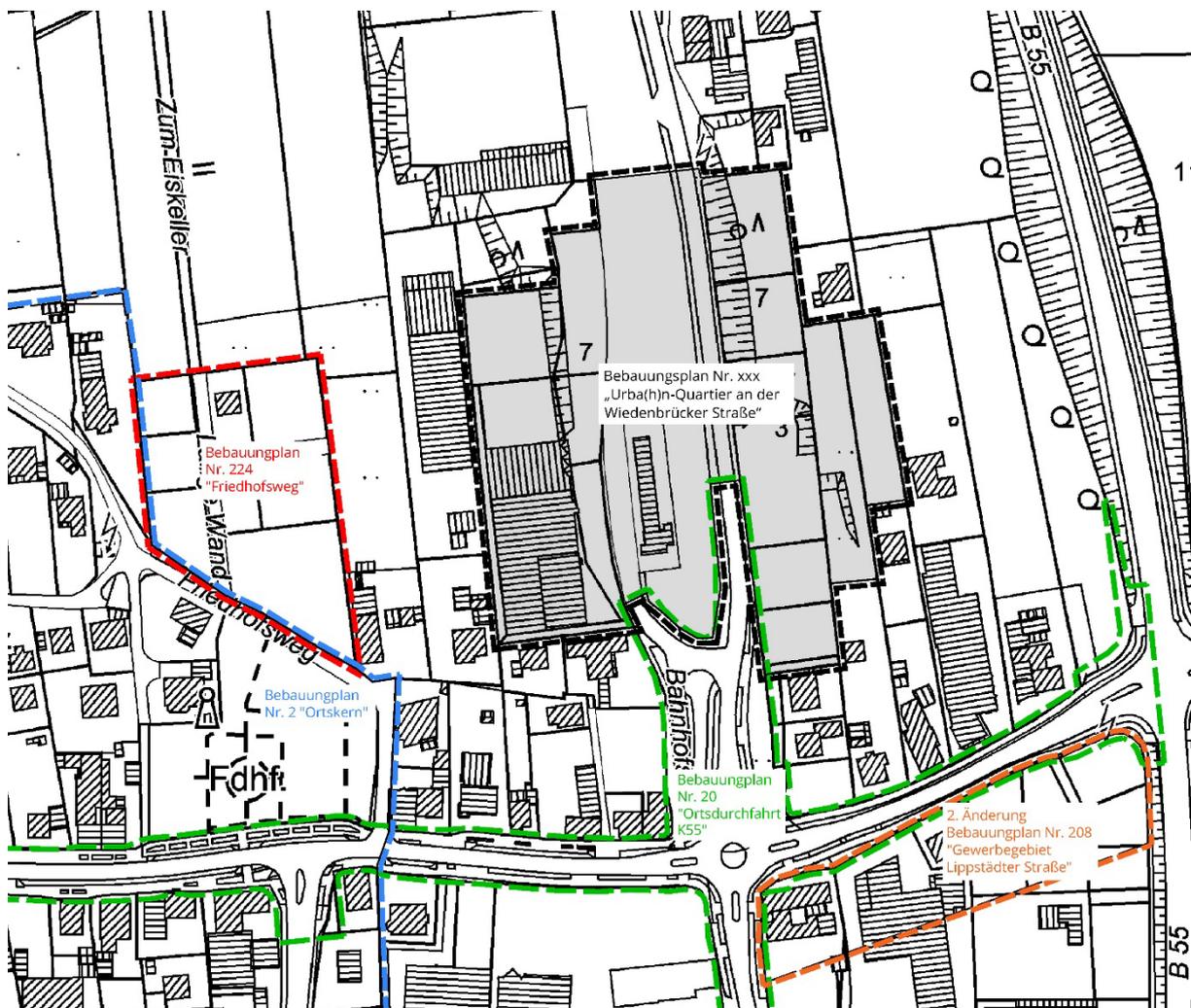


Abbildung 12: Bestehendes Planungsrecht sowie angrenzende Bebauungspläne

5 Planungskonzeption

Für die hier in Rede stehende Nachnutzung eines gewerblich bzw. durch ehem. Bahnanlagen geprägten Standortes gelten als Leitziele vorangestellt:

- Die Einhaltung bzw. die Herstellung gesunder generationenübergreifender Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Die Entwicklung einer gebietsspezifischen Raumstruktur (Schaffung einer Urbanität im ländlichen Raum).
- Die Adressenbildung für Wohnende / Arbeitende / Besuchende.
- Die klimafolgenangepasste Umformung des Standortes.

Hierbei sind als Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Die Topografie mit einer deutlichen Einfassung und Limitierung des Raums im Westen und Osten.
- Die im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wiedenbrücker Straße.
- Der mit der abgeschlossenen Neugestaltung der Hauptstraße geschaffene Übergang zur Wiedenbrücker Straße.
- Die hiermit verbundene räumliche Herausstellung des ehem. Bahnhofsgebäudes als zentrales bauliches Gelenk.
- Die in dem Bahnhofsgebäude bereits etablierte Nutzung des „Kultur.Güter.Bahnhof | Langenberg“ (KGB) sowie weiterer Gemeinnutzungen (DLRG Orstgruppe).
- Die bereits genehmigte und im Bau befindliche Kindertagesstätte.
- Die nördlich des Gebiets anschließenden Grundstücke des kommunalen Bauhofs sowie des Feuerwehrgerätehauses Langenberg als öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Neuausrichtung des Standorts soll vor dem Hintergrund

- der ortszentralen Lage und
- der guten äußeren verkehrlichen Erschließung sowie
- des ortsbildprägenden Auftakts mit dem Platzbereich um den KGB

durch folgende konzeptionelle Inhalte erfolgen:

a) Nutzungskonzept

Neben der Wohnnutzung und der kulturellen Infrastruktur soll es u.a. Büronutzung, Handwerk und gastronomische Angebote sowie soziale Infrastruktur in dem Gebiet geben.

Wohnen

- Wohnungsmix: Wohnungsbau auch mit der Möglichkeit von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind oder die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen ebenso wie „Einfamilienhausbau“

Soziale Infrastruktur

- Kita
- Kunst und Kultur
- Öffentliche Einrichtungen / Sozialarbeit

Dienstleistungen / Arbeit

- Möglichkeit von Handwerk / Kleingewerbe mit Verkaufsstellen
 - Co-Working-Spaces
 - Gastronomie
- b) Räumliches Konzept
- Öffentliche Flächen gehen über in halböffentliche Flächen bzw. private Flächen
 - Flächensparende öffentliche Erschließung (bestandsorientiert)
 - Flächensparends / komprimierte Bebauung (Dreigeschossigkeit) zugunsten von Freiraumflächen
 - Platz zum Aufenthalt / Treffen als Auftakt am ehem. Bahnhofsgebäude
 - Wegenetz als Bestandteil der räumlichen Aufeinanderfolge aller innerörtlichen Grünflächen, Plätze und öffentlicher Räume in Langenberg („Rundgang“), der den zentralen Versorgungs- und Infrastrukturbereich im Innern erschließt
- c) Verkehrs- / Mobilitätskonzept
- Mobilitäts-Hub mit Car- und Bikesharing / Park- und Bike-House / Elt-Ladestation
 - Optional: Parkbauwerk (Parkhaus – Parkpalette) mit Stellplatzangebot für Nutzung öffentlicher Einrichtungen / Infrastruktur
 - ÖPNV-Halt/Verbindung
- d) Grünkonzept
- Bauliche Dichte im Wechsel mit Grünräumen / Grünzügen
 - Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Stellplatz-Materialien, Stellplatz-Bepflanzung
- e) Energiekonzept
- Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung / Stromerzeugung
 - Optionale Energiezentrale
 - Gebäudestellung / Firstrichtung (Passive Solarenergienutzung)
- f) Entwässerungskonzept / Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
- Noch offen, da ungeklärt:*
- *Verlauf des derzeitigen Leitungsnetzes nutzbar?*

Die räumliche Verteilung der konzeptionellen Idee ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Gemeinde Langenberg
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“



Abbildung 13: Konzeptplan (Krone Moch Architekten, Rheda-Wiedenbrück, April 2023)

6 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Abwägung der Belange der Bauleitplanung

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Plankonzeption werden folgende Festsetzungen getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt für die Baugebiete als „Urbanes Gebiet“ auf der Grundlage des § 6a Baunutzungsverordnung -BauNVO.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde festgestellt, dass es für die Nutzungsstruktur sinnvoll ist, in dem Plangebiet „Urbanes Gebiet“ festzusetzen, um das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zu entwickeln.

Gemäß § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss im Gegensatz zu einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) nicht gleichgewichtig sein. Es muss also zu keiner qualitativ als auch quantitativ gleichwertigen Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe kommen.

Dabei folgt das Urbane Gebiet dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege, die sich durch die Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Freizeit- und Bildungseinrichtungen auszeichnet. Dementsprechend sieht der Gesetzgeber beim Urbanen Gebiet drei gleichrangige Hauptnutzungsarten vor: Wohnen, die Unterbringung von Gewerbebetrieben und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen.

Gebiete, die präferiert als Urbane Gebiete deklariert werden können, sind zumeist zentrumsnahe Wohn- und Mischgebiete, die nicht (vorrangig) kerngebietstypische Strukturen aufweisen.

Urbane Gebiete können auch außerhalb des Ortszentrums liegen, wenn bereits eine Mischung von Wohnen und Gewerbe vorzufinden ist. Auch kleinstädtische Gebiete können sich für Urbane Gebiete eignen.

Die Gemeinde Langenberg nutzt den Gebietstyp des „Urbanen Gebiets“, um in dem Plangebiet urbane Strukturen zu etablieren, wie sie sich auch für Gemeinden im ländlichen Raum erlauben, wenn sie Konzeptionen für die Entwicklung von ehem. Konversions-, Gewerbe- / Bahnflächen erarbeiten.

Die planungsrechtliche Problematik ist hier nicht anders zu interpretieren als in verdichteten städtischen Räumen.

Die Festsetzung eines anderen Baugebietstyps nach BauNVO ist hier nicht zielführend. Auch entfällt hier aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Nutzungsstruktur eine Gliederung des Plangebiets in unterschiedliche Baugebietstypen nach BauNVO. Die Nutzungsmischung (außerhalb der Wohnnutzung) ist nur zu erreichen, wenn die in dem Gebiet zu verortenden Nutzungen nicht nur das Niveau der überwiegenden „Gebietsversorgung“ erfüllen sollen. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist hier eine über diese Funktion hinausgehende Nutzung gewünscht.

Für das Gebiet wird festgesetzt:

Zulässig sind

- *Wohngebäude*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Zulässig sind nach § 1 (9) BauNVO:

- *Unselbständige Verkaufsstätten mit Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben, wenn*
 - *sie dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind,*
 - *in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind und*
 - *dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind*

Ausnahmsweise können nach § 1 (7) Nr.2 BauNVO zugelassen werden:

- *Einzelhandelsbetriebe*

Unzulässig sind nach § 1 (7) Nr.3 BauNVO

- *Vergnügungsstätten*
- *Tankstellen*

Es wird bewusst kein Gebrauch gemacht von der Möglichkeit der Festsetzung

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zuzulassen,
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zuzulassen,
- einen bestimmten Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden,
- einen bestimmten Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

Innerhalb des Gebiets soll es ebenso möglich sein, dass in dem Gebäude alle Geschosse für Wohnzwecke genutzt werden, wie es ebenso möglich sein soll, in einem Gebäude ausschließlich gewerbliche Nutzungen / Dienstleistungen vorzusehen.

Mit dem Katalog der zulässigen Nutzungen wird dem Ziel der gewünschten Nutzungsmischung in dem Gebiet entsprochen. Die geplante Kindertagesstätte ist innerhalb des Urbanen Gebiets als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig. Auf die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wird hier verzichtet, da das entsprechende Grundstück nicht alleine für diese öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen soll, sondern hier im Obergeschoss auch Wohnungen möglich sein sollen.

Der „Kultur.Güter.Bahnhof“ ist als Anlage für kulturelle Zwecke in dem Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

Mit der Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen der zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe (einschl. Handwerksbetrieben) soll am Produktionsstandort eine Verkaufsmöglichkeit eingeräumt werden. Im Sinne dieses Handels sind Verkaufsstätten jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen. Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Verkaufs- bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. Es handelt sich dabei nicht um Einzelhandelsbetriebe oder Läden. Damit wird der besonderen Struktur des Urbanen Gebiets, das

bewusst für Handwerks- oder Gewerbebetriebe offen ist, Rechnung getragen. Diese können von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren.

Einzelhandelsbetriebe sollen dagegen nur ausnahmsweise zulässig sein. Das Plangebiet liegt zurzeit überwiegend nicht innerhalb des festgestellten zentralen Versorgungsbereichs des Hauptgeschäftszentrums Langenberg (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Langenberg, Junker + Kruse, Dortmund, September 2013). Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit für den Einzelhandel ist gegeben, wenn die Einzelhandelsverträglichkeit der jeweiligen Verkaufsfläche durch eine Auswirkungsanalyse gutachterlich nachgewiesen wird und negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden können.

Vergnügungsstätten (Typisch: Spielhallen, Wettbüros) werden aufgrund der durch die von ihnen in der Regel verursachten trading-down-Effekte ausgeschlossen. Diese Effekte zeigen sich in einem Qualitätsverlust der betroffenen Gebiete / Nutzungsstrukturen und einem städtebaulich und stadtgestalterisch defizitären Erscheinungsbild. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten soll hier diesem zu erwartenden Effekt vorgebeugt werden. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an dem Standort an der Wiedenbrücker Straße anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Gemeinde Langenberg zurückstehen.

Der Standort kann aufgrund seiner verkehrlich günstigen Lage der Wiedenbrücker Straße als Verbindung zwischen der Lippstädter Straße und der Hauptstraße (K 55) / Rietberger Straße (K 55) attraktiv für Tankstellenansiedlungen werden. Vor dem Hintergrund der zukünftig nicht mehr erwünschten Funktion der Wiedenbrücker Straße als einer parallel zur Lippstädter Straße (B 55) verlaufenden Hauptverkehrsstraße soll das Gebiet von Tankstellen freigehalten werden. Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Tankstellen an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Gemeinde Langenberg zurückstehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse

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

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird differenziert in dem Gebiet festgesetzt. Dies geschieht in Abhängigkeit zu der festgesetzten Bauweise (s.u.). Dabei wird bzgl. der Dichte / Versiegelung eine Gliederung des Gebiets von Westen nach Osten vorgenommen. Diese Gliederung entspricht grundsätzlich dem heutigen Versiegelungsgrad in dem Gebiet von der versiegelten „Speditionsfläche“ im Westen zu den offenen, wenig versiegelten Flächen im Osten.

Für den westlichen Teil des Plangebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 (heißt: eine 100 %-ige Versiegelung wird zugelassen) festgesetzt. Dies ist dem Umstand der hier gewünschten geschlossenen Bauweise geschuldet. Der Bereich des Plangebiets soll unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Hangsituation als zusammenhängende Bebauung gebildet werden.

Für den Teil der Bebauung außerhalb des Hangs wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der

baulichen Nutzung des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Die Festsetzung der GRZ 0,8 wird auch im Bereich des „Kultur.Güter.Bahnhof“ vorgesehen. Hier soll die Möglichkeit einer weiteren baulichen Entwicklung eingeräumt werden, die auch die Erweiterung von Außen- / Freiflächen beinhaltet, die ebenfalls bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind.

Für die nördlich an den „Kultur.Güter.Bahnhof“ anschließenden Flächen sowie die östlich der Wiedenbrücker Straße angrenzenden Flächen wird eine GRZ von 0,6 berücksichtigt, während für die im Osten des Plangebiets gelegenen Flächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Die GRZ von 0,4 ist hier zweckentsprechend, da sich das Gebiet an dieser Stelle bzgl. der Bebauungsstruktur nur im Sinne einer Wohnnutzung vergleichbar eines „Einfamilienhaus-Wohngebietes“ entwickeln soll.

Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der festgesetzten GRZ ist nicht zulässig. Mit der zulässigen GRZ in den Teilgebieten kann insgesamt ausreichend baugrundstücksbezogenen eine zweckbestimmte Nutzung erreicht werden, die auch Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze / Carports, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen / Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern / Kinderwagen sowie Flächen für die Abfallbeseitigung einschließt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl soll daher beschränkt werden.

Daher wird festgesetzt:

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl kann ausnahmsweise zugelassen werden für Freisitze (Terrassen, Balkone), Erker Loggien und Altane innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Überschreitungen der festgesetzten GRZ von i. S. des § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl kann ausnahmsweise zugelassen werden für Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a (3) BauNVO, wenn der Nachweis der Verträglichkeit in Bezug auf das Grundwasser und die Hydrogeologie erbracht wird und diese Flächen, so sie keine Erschließungs- und Parkierungsflächen darstellen, mit einer Mindestabdeckung gemäß Festsetzung „Begrünung von Tiefgaragen“ versehen sind.

Entsprechend der gewünschten städtebaulichen Entwicklung wird auch eine Gliederung des Gebiets bzgl. der zulässigen Geschossigkeit vorgenommen. Im Westen mit der dort vorhandenen Hanglage und dem zulässigen „Anbau“ an den Hang ist eine Dreigeschossigkeit sinnvoll. Diese soll auch für den Bereich beidseitig der Wiedenbrücker Straße gelten. Für den Bereich des „Kultur.Güter.Bahnhof“ und die westlich davon geplanten Baugrundstücken soll eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit zulässig sein. Dieses ist der Auftaktsituation in das Quartier geschuldet, die hier mit einer geringen Höhe der baulichen Anlagen ausgebildet werden soll. Für den Bereich im Osten des Gebiets wird aufgrund der dortigen Hanglage und der Möglichkeit, „auf den Hang“ zu bauen nur eine maximale Zweigeschossigkeit vorgesehen, um hier den Übergang zu den angrenzenden ebenfalls zweigeschossigen Gebäuden im Bestand herzustellen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese werden bewusst restriktiv festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Struktur in dem Gebiet zu erreichen.

Im Westen des Gebiets wird eine Baulinie festgesetzt, um hier zwingend den „Anbau“ an den Hang zu regeln. Sich hieraus ggf. ergebende erforderliche Abstandsbaulasten zu den außerhalb des Plangebiets angrenzenden Grundstücken sind von den Bauenden eigenverantwortlich bzgl. eines Grundbucheintrages bzw. Eintrags im Baulastenverzeichnis zu regeln.

Zudem wird festgesetzt:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- *Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,*
- *Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird wie Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer / Abfallsammelanlagen als Unterflursystem.*

Die Bauweise wird in dem Gebiet gegliedert festgesetzt. Von der geschlossenen Bauweise im Westen über eine abweichende Bauweise im mittleren Teil des Gebietes mit dem „Kultur.Güter.Bahnhof“. Hier soll die Möglichkeit eingeräumt werden, den derzeitigen baulichen Bestand zu erweitern. Dabei kann sich eine zusammenhängende Baukörperlänge von mehr als 50 m ergeben.

Es wird daher für diesen Bereich festgesetzt:

Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig, mit der Maßgabe, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind.

6.4 Nebenanlagen / Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen.

Die der Versorgung und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Innerhalb des Plangebiets werden zeichnerisch festgesetzt:

- *Flächen für Stellplätze / Carports einschließlich der Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge*
- *Flächen für die Abfallbeseitigung*
- *Fläche für Parkbauwerk*

Innerhalb des Plangebietes ist im Nordosten eine Fläche vorgesehen, die optional als Parkbauwerk genutzt werden kann. Hier ist die Einrichtung eines Mobilitäts-Hubs mit Car- und Bikesharing / Park- und Bike-House / E-Ladestation mit einem Stellplatzangebot für die Nutzung öffentlicher Einrichtungen / Infrastruktur angedacht. Der Standort ließe sich auch mit einem noch an der Wiedenbrücker Straße zu berücksichtigenden ÖPNV-Halt kombinieren.

Der Standort wird als „Parkbauwerk“ in dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Parkbauwerk kann auch dazu dienen, den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebiets auf einen Standort zu konzentrieren. Dies ist mit Blick auf den Besucherverkehr hinsichtlich der Vermeidung von Lärmemissionen durch zu- und abfahrenden Verkehr ggf. sinnvoll.

Es wird festgesetzt:

Ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Gebäude nur mit Garagengeschossen als Parkbauwerke für Personenkraftwagen und Zweiräder einschließlich der Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge zulässig. Dachparkplätze sind unzulässig. Die Höhe der baulichen Anlage darf 3 Vollgeschosse nicht überschreiten.

An diesem Standort ist auch eine „Energie-/Heizzentrale“, die als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme dienen kann, denkbar.

Hierzu ist jedoch eine Klärung erforderlich, ob eine zentrale Nahwärmeversorgung und gegebenenfalls eine Heizzentrale sinnvoll ist oder ob eine dezentrale Wärmeerzeugung

(gebäudebezogene Solarthermie) ausreicht. Eine Energiezentrale kann hier sinnvoll sein, um den bei der Elektromobilität erwarteten erhöhten Leistungsbedarf bereitzustellen zu können. Um dies beantworten zu können, bedarf es eines Energiekonzepts für das Quartier, das sowohl den erwarteten Energiebedarf als auch die lokalen Energieerzeugungspotenziale detailliert untersucht.

6.5 Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet wird ausschließlich die vorhandene Parzelle der Wiedenbrücker Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die hier anliegenden Baugrundstücke können von dort direkt erschlossen werden.

Für die Teile des Plangebietes im Westen und Osten wird die Erschließung ausschließlich über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen geregelt. Diese Flächen sind Gegenstand der betroffenen Baugrundstücke und sind somit zukünftig private Flächen.

Dieses betrifft wesentlich die private Bahnhofstraße im Westen des Gebiets.

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird bestimmt:

Innerhalb des Plangebiets werden mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten privater Dritter (Anlieger), der Träger des Einsatzes von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie der Müllentsorgung und des Trägers der Ver- und Entsorgung und ein Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) und des Trägers der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Müllentsorgung und Ver- und Entsorgung ist durch Baulast-Eintragung zu sichern. Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt mindestens jedoch 4,00 m.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer haben eine Freistellung zugunsten der städtischen Abfallentsorgung mit der Erlaubnis zu erteilen, die privaten Grundstücksflächen mit Fahrzeugen zur Müllabfuhr zu befahren und für das Wenden zu nutzen. Für die betroffenen privaten Grundstücksflächen erfolgt keine städtische Straßenreinigung und kein Winterdienst.

In dem Plangebiet werden zudem sog. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß-/Radweg festgesetzt. Ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der Platzbereich im Süden des Gebiets („Fußgängerbereich“) festgesetzt. Eine Befahrbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist hier nicht beabsichtigt und soll planungsrechtlich durch ein Zu- und Abfahrtsverbot für den motorisierten Verkehr ausgeschlossen werden. Zu- und Abgänge für Fußgänger sind von der Festsetzung nicht betroffen.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Im Rahmen der Erschließungsplanung / des Entwässerungskonzepts ist die Niederschlagswasserbeseitigung **im weiteren Bauleitplanverfahren** abschließend zu klären.

Einer Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.

Bislang liegt keine Baugrunderkundung / Bodenuntersuchung vor, die die Versickerungsfähigkeit in dem Gebiet ermittelt hat.

Laut dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Trennerlass) des MUNLV vom 26.05.2004 ist das Niederschlagswasser in dem Gebiet als unverschmutzt / unbelastet anzusehen.

Es wird (vorläufig) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von den Dächern darf nicht ungedrosselt in die Sammelkanalisation und nicht über Sickeranlagen in das Grundwasser eingeleitet werden.

Eine gedrosselte Einleitung in die Sammelkanalisation kann zugelassen werden, wenn der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Sammelkanalisation für die Einleitung erbracht wird.

Die Festsetzung ist insoweit durch § 9 (1) Nr. 20 BauGB gedeckt, als sie eine Verpflichtung zur Vermeidung der Versickerung des Niederschlagswassers enthält.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Ermöglichung einer Brauchwassernutzung fehlt es mangels eines bodenrechtlichen Bezugs an einer Rechtsgrundlage in § 9 (1) BauGB.

Es wird deshalb als Hinweis aufgenommen:

Nutzung des Niederschlagswassers

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist vor Ort über ein getrenntes Leitungsnetz in Form von Zisternen zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Für den Speicherinhalt der Zisterne ist das im Bauantrag durch ein Entwässerungskonzept ermittelte Volumen der abflusswirksamen Fläche vorzusehen. Der Speicherinhalt kann zur Brauchwassernutzung mit gedrosseltem Ablauf bereitgestellt werden. Wird eine Brauchwassernutzung im Haus (z. B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

6.7 Grünflächen

Im Plangebiet wird im Nordwesten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt die mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie „Parkanlage“ belegt wird. Die Grünfläche stellt neben dem Platzbereich südlich des „Kultur.Güter.Bahnhof“ einen Aufenthaltsbereich dar.

6.8 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Wiedenbrücker Straße werden straßenbegleitend Baumstandorte nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Sauf der als „Parkanlage“ festgesetzten Fläche hat sich bereits ein lückiger Gehölzbestand aus hauptsächlich jungen Kirschen, Pflaumen, Weißdorn und Rosengewächsen entwickelt. Die Fläche soll erhalten und mit weiteren heimischen Obstbäumen wie Apfel, Birne etc. aufgestockt werden,

um eine Entwicklung mit Charakteristik einer Obstwiese zu fördern und diese gleichzeitig der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Für die festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / „Parkanlage“ wird gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB bestimmt:

Hinweis:

Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen bzw. Neupflanzungen in zufälliger Abfolge zu pflanzen.

Für die Neupflanzungen / Obsthochstämme gilt folgende Vorschlagsliste:

Äpfel: Biesterfelder, Renette Dülmener Rosenapfel, Freiherr von Berlepsch, Jakob Lebel: 2 x verschult St-U. 10 - 12 cm

Birnen: Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin aus Paris: 2 x verschult St-U. 10 - 12 cm

Pflaumen: Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklade, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy 2 x verschult St-U. 10 - 12 cm

Süßkirschen: Grosse Prinzessin, Grosse Schwarze, Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche: 2 x verschult St-U. 10 -

Sauerkirschen: Schattenmorelle 2 x verschult St-U. 10 - 12 cm

6.9 Festsetzung für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Begrünung (Festsetzung zur Dachbegrünung und Hinweise zur Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung sowie zur naturnahen Gestaltung unbebauter Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) will die Gemeinde Langenberg folgende Effekte erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Bindung
- Drosselung des Niederschlagswasserabflusses
- positive Auswirkungen auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung)

Ein probates Mittel, um auf die Herausforderungen des Klimawandels zu reagieren, ist gerade in Siedlungsbereichen die Begrünung von Dächern. Ganz generell fungieren begrünte Dächer bei Starkregenereignissen als Zwischenspeicher. Indem die Begrünung einen Teil der Niederschlagsmengen aufnimmt, können lokale Überschwemmungen abgeschwächt und im Idealfall in Gänze vermieden werden. Diese Effekte sollten bei Extremereignissen aber nicht überschätzt werden.

Des Weiteren gehen von einer Dach- und Fassadenbegrünung wertvolle, lokale Kühlungseffekte aus. Insbesondere in den Sommermonaten wird ohne technische Hilfsmittel (Klimaanlagen etc.) ein Stück weit vermieden, dass sich Gebäude immer weiter aufheizen. Hierdurch wird zum einen das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert, zum anderen gerade in stark versiegelten (innerstädtischen) Bereichen der Entstehung von Wärmeinseln präventiv entgegengewirkt.

Während die Begrünung im Sommer ein Aufheizen der Gebäude vermeidet, kommt ihr in den Wintermonaten eine isolierende Wirkung zu. Dadurch können Heizkosten eingespart und der Ausstoß von Kohlenstoffdioxid reduziert werden. Weiterhin wird durch eine Begrünung die heimische Flora und Fauna gestärkt, weiterer Lebensraum für Insekten geschaffen und in der Folge das Ökosystem stabilisiert. In diesem Zusammenhang tragen Begrünungsmaßnahmen unter anderem zu einer Reinigung der Luft, Verbesserung des Stadtklimas und Minimierung der Gefahr von lokalen Überschwemmungen bei.

Folgende Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die „Neuerrichtung“ von baulichen Anlagen in dem Plangebiet, also auf die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans hinzutretende

Neubebauung. Da der bauliche Bestand bereits genehmigt ist, wäre bei verpflichtenden, also „rückwirkenden“ Festsetzungen die bauplanungsrechtliche Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt. Entsprechende Festsetzungen wären nur bei einer „Neuerrichtung“ wirksam.

Es wird gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt:

Bei einer Neuerrichtung von baulichen Anlagen in dem Plangebiet gilt:

Dachbegrünung

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer < 15° Dachneigung sind außerhalb der Öffnungen, technischen Aufbauten zu mindestens 50 % zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau (Extensivbegrünung) vorzusehen. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Dachbegrünungen können auf den Wert von mindestens 50 % der Dachfläche angerechnet werden.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führen würde (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, kann eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Daher hier die Forderung nach einer mindestens extensiven Begrünung.

Die Festsetzung zur Mindestfläche von 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches begrünt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist.

Fassadenbegrünung

Für die Errichtung eines Parkbauwerkes innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche gilt:

Außenfassaden sind außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse und Werbeanlagen zu mindestens 30 % der Wandfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Es sind Selbstklimmer und Gerüstkletterpflanzen als bodengebundene Fassadenbegründung (Pflanzfläche mind. 0,5 m²) zu verwenden. Nicht-bodengebundene Fassadenbegrünung, also in Kübeln oder anderen Systemen wachsende Pflanzen, sind möglich, wenn der hierfür erforderlichen Einrichtung keine bauordnungsrechtlichen Gründe entgegenstehen.

Die Maschenweite des Drahtgeflechts um das Parkbauwerk ist für die Fassadenbegrünung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes - insbesondere zur Sicherstellung der Passierbarkeit des Geflechts durch Vögel - im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:

<i>Kletterhortensie</i>	<i>Hydrangea petiolaris</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc.</i>
<i>Schlingknöterich</i>	<i>Fallopia baldschuanica</i>

Es wird festgesetzt:

Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht ist je nach vorgesehener Bepflanzung wie folgt auszuführen:

<i>Rasen- und Staudenflächen:</i>	<i>40 cm</i>
<i>Hecken und Gehölze:</i>	<i>70 cm</i>
<i>Kleinbäume und Großgehölze:</i>	<i>100cm</i>

Grundstückszuwegungen-, Stellplatz-Materialien

Grundstückszuwegungen sowie die Oberfläche von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen sind außerhalb der Fahrgassen aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen. Bei Beseitigung des Niederschlagswassers über sickerfähiges Pflaster, verlegt mit Gefälle in die Grünanlagen, handelt es sich um eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung.

Bepflanzung Stellplätze

Für je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm innerhalb einer Baumscheibe von mindestens 4,00 m² zu pflanzen. Der horizontal durchwurzelte Bereich des jeweiligen Baumes darf nicht beeinträchtigt werden.

Zudem sind die DIN 18920 und die RASLP4 (Regelung zur Erhaltung der Pflanzenbestände sowie ihr Schutz vor Beschädigungen während der Bauzeit) zu berücksichtigen.

Für die Bepflanzung der Stellplätze gilt folgende Vorschlagsliste:

Eberesche	<i>Sorbus accuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Alle genannten Arten gelten als relativ klimaresistent und passen daher vergleichsweise gut zu der Planung. Es wird angeregt, nur eine Baumart auszuwählen. Mit der Baumpflanzung kann zudem ein geringer Beitrag zur Eindämmung kleinklimatischer Erwärmung der Fläche erreicht werden.

Es wird als Hinweis aufgenommen:

Hinweis zum Einsatz umweltverträglicher Baustoffe

Neubauten sind weitgehend so zu errichten, dass die eingesetzten Baustoffe, Materialien und Produkte kreislauffähig sind.

Hinweis zur naturnahen Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Gärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen und Nebenanlagen sowie Terrassen und Außensitzbereiche.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Gärten, auch in untergeordneten Teilflächen, soll unterbleiben.

Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

6.10 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetzes (GEG)¹ bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

In dem Plangebiet soll jedoch bewusst auf die weitgehend autarke Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien hingewirkt werden.

Es wird gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt:

Innerhalb des Plangebiets sind bei Neuerrichtung von Gebäuden auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren.

Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche, bei allen geneigten Dachflächen die nach Süden bzw. mit Abweichungen von bis zu 45° in Richtung Osten oder Westen ausgerichteten Dachflächen.

Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergienutzung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.

Wenn ein Bauvorhaben aus mehreren Gebäuden besteht, die einen baulichen Zusammenhang bilden, kann der Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche auch auf der Dachfläche eines Gebäudes konzentriert werden.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Dachs für Anlagen solarer Strahlungsenergie genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung führt bei einer Neubebauung nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

¹ Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

6.11 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Vor dem Hintergrund und der Aspekte des Klimaschutzes („CO₂-Fußabdruck“ des Plangebietes) sowie des Ziels der Vermeidung von Luftverunreinigungen soll die Verwendung fossiler Brennstoffe sowie von Holz unzulässig sein. Der Ausschluss ist aus Sicht der Gemeinde Langenberg für das Plangebiet auch zumutbar. Im Plangebiet ist eine Wärme- und Warmwasserversorgung

- aus Erdwärme durch oberflächennahe Geothermie neben dem
- Einsatz von gebäudebezogenen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie prinzipiell

möglich.

Es wird folgende Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB aufgenommen.

Innerhalb des Plangebiets ist bei Neuerrichtung von Gebäuden die Verwendung fossiler Brennstoffe (z. B. Kohle, Briketts, feste und/oder flüssige Brennstoffe) sowie von Holz für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

Hinweis:

Die o.g. Festsetzung schließt nicht ein Verbot für die Errichtung von Anlagen bzw. "Feuerstellen", in denen die betreffenden Stoffe Verwendung finden ein. Der Betrieb z.B. von Kaminen, die in einer Wohnung bzw. einem Gebäude nicht originär zum Zwecke der Wärme- und Warmwasserversorgung betrieben werden, ist nicht von der Ermächtigung umfasst. Kamine werden immer nur als vorübergehende Zusatzwärmequelle in Gebrauch genommen. Zudem verbrennt das trockene naturbelassene Holz im Gegensatz zu anderen Brennstoffen wie Kohle oder Heizöl relativ "umweltfreundlich". (hierzu u.a. VG Minden, Urteil vom 25.09.2001 - 1 K 3352/00)

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 24. März 2005 – 3 M 11/05 – stellt fest, dass der Ermächtigung des Gesetzes nur „die Dauer-Beheizung des gesamten Gebäudes der Vorgabe des Nichtverwendens von festen und flüssigen Brennstoffen unterworfen ist. Die gelegentliche Verwendung solcher Brennstoffe in einem einzelnen Kamin oder Kaminofen im Laufe eines Jahres fällt dagegen kaum ins Gewicht.“

6.12 Baugestalterische Festsetzungen

Folgen im weiteren Bauleitplanverfahren.

7 Planungsauswirkungen

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser / Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin für das Plangebiet durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ggf. veränderte Anforderungen durch die Bauleitplanung. Diese sind **im weiteren Bauleitplanverfahren** abzustimmen.

Die grundstück- und gebäudebezogene Brandschutzplanung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die notwendigen Aufstellflächen und Zufahrten für die Einsatzfahrzeuge können innerhalb des Plangebietes mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt werden.

Es wird als Hinweis aufgenommen:

Brandschutz zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren

Die im Plangebiet zugelassene Bebauung erlaubt Gebäude mit Aufenthaltsräumen, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe der zum Anleitern notwendiger Fenster mehr als 8 m beträgt. Für die möglichen Aufenthaltsräume in den Obergeschossen ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bereits heute und kann weiterhin für das Plangebiet durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen.

Es ergeben sich bei der Schmutzwasserentsorgung bzgl. der Neuverlegung von Leitungen veränderte Anforderungen durch die Bauleitplanung.

Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung ist **im weiteren Bauleitplanverfahren** zu erstellen und abzustimmen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung siehe Kapitel 6.9 Festsetzung für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Elektrizitäts- / Wärmeversorgung

Zur Thematik „Regenerativer Energien“ siehe Kapitel 6.10 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

7.2 Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befindet sich bisher kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal.

Es wird als Hinweis aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines

Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

7.3 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Rahmen des **Umweltberichts** als gesonderter Teil der Begründung.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden in dem Umweltbericht² die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf Schutzgüter mit folgendem Ergebnis ermittelt:

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung Immissionen	Keine Keine
Tiere Pflanzen Biologische Vielfalt		Keine Keine bis gering Keine bis gering
Fläche Boden		Gering Gering
Wasser	Grundwasser Oberflächenwasser	Keine bis gering Keine
Klima / Luft		Gering
Landschaft		Keine
Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter		Keine
Wechselwirkungen		Keine

Verbleibende Beeinträchtigungen sind mittels kompensatorischer Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Es werden spezifische Maßnahmen (Festsetzungen) zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt, die weitestgehend multifunktional zur Minderung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter beitragen:

- „Parkanlage“ und Überlagerung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Straßenbäume
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Begrünung von Tiefgaragen
- Bepflanzung Stellplätze
- Grundstückszuwegungen-, Stellplatz-Materialien
- Entsorgung des Niederschlagswassers **im weiteren Verfahren**
- Nutzung solarer Strahlungsenergie

² Umweltbericht - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ der Gemeinde Langenberg, Höke Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, Bielefeld, August 2023

Es sind darüber hinaus artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen (siehe Kapitel 7.5 Belange des Artenschutzes).

Hinweise u.a. zur Ausführung der baulichen Anlagen werden gegeben, die auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen sind:

- Nutzung des Niederschlagswassers
- Hinweis zur naturnahen Gartengestaltung
- Außenbeleuchtung
- Vogelschutz
- Schutz vor Starkregen
- Vermeidung von Lichtemissionen

7.4 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die formale Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffserheblichkeit der Planung sowie das Aufzeigen des Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen erfolgt im Umweltbericht.

Nach Berücksichtigung der benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 50.368,25 Biotopwertpunkten ermittelt wurde. Der Nachweis der Kompensation ist **im weiteren Bauleitplanverfahren** darzulegen.

7.5 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 können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung³ ist erfolgt. Es fand eine Vorprüfung (Stufe I) statt, bei der alle im Rahmen der Datenrecherche für das Plangebiet ermittelten Arten hinsichtlich einer vorhabenbedingten Betroffenheit überschlägig beurteilt wurden.

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden. Es erfolgte am 07. Juli 2023 eine Begehung des Untersuchungsgebiets einschließlich einer Gebäudeuntersuchung zur Bewertung der anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld auf deren Eignung als Lebensstätte von Tierarten. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden. Darauf basierend wurden die folgenden Arten als potenzielle Konfliktarten ermittelt:

- Fledermäuse: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus
- Vögel: Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Nachtigall, Star, Turteltaube

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ der Gemeinde Langenberg, Höke Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, Bielefeld, August 2023

- häufige und verbreitete Vogelarten

Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen benannt, die das Eintreten der artenschutz-rechtlichen Verbotstatbestände BNatSchG (Töten und Verletzen, erhebliche Störung, Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die o. g. Konfliktarten abwenden.

Es wurden die Konfliktarten

- Fledermäuse: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus
 - Vögel: Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Nachtigall, Star, Turteltaube
 - Laubfrosch
- ermittelt.

Die abzubrechende Lagerhalle weist für Fledermäuse lediglich bedingt ein geeignetes Quartierspotenzial auf, sodass hier keine Notwendigkeit einer umfangreichen Kartierung gesehen wird. Um Restunsicherheiten angemessen zu begegnen wird jedoch ein Ersatz von 4 Ersatzquartieren veranschlagt, die jedoch nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / cef-Maßnahme angesetzt sind und damit spätestens auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen sind. Dazu sind Angaben zu Abbruchzeiten und begleitende Besatzkontrollen gegeben.

Bzgl. des Laubfroschs stellt ein etwa 200 m nördlich des Plangebietes liegendes Stillgewässer ein mögliches Laichhabitat dar, sodass insbesondere die nördlichen Gehölzbestände des PG bzw. unmittelbar angrenzende einen möglichen Landlebensraum darstellen. Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind daher Maßnahmen zur Ablenkung / Verhinderung eines Einwanderns in das Plangebiet in Verbindung mit der Gehölzentfernung umzusetzen. Alternativ kann durch eine Kartierung und festgestellter Absenz ggf. ein Verzicht dieser Maßnahme erwirkt werden, wirtschaftliche Vorteile sind jedoch fraglich.

Es sind die folgenden Maßnahmen anzuwenden:

Zur Vollzugsfähigkeit zwingend zu berücksichtigenden artenschutzrechtliche Auflage:

Im Sinne eines Worst-case-Szenarios ist zunächst zu unterstellen, dass die Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Nachtigall, Star und Turteltaube von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Brutstätten betroffen sind. Diese sind durch externe Kompensationsmaßnahmen zu ersetzen. Um ein tatsächliches Vorkommen der benannten Arten sowie das Erfordernis der Kompensationsmaßnahmen zu beurteilen, wird die Durchführung einer Brutvogelkartierung empfohlen. Diese umfasst sieben Kartiertermine im Zeitraum von Mitte April bis Ende Juni.

Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen / Maßnahmen:

Installation eines Amphibienschutzzauns mit Eignung für Laubfrösche/ ggf. Kartierung

Initial ist vorbereitend vor Beginn der Bauaufreimung während der Laichzeit der Laubfrösche (Schwerpunkt im Mai) ein artspezifisch geeigneter Amphibienschutzzaun von einer fachlich versierten Person so aufzubauen, dass eventuell migrierende Amphibien wirksam und während der gesamten Bauzeit von der Vorhabenfläche ferngehalten werden. Die Funktionsfähigkeit des Amphibienschutzzauns ist wöchentlich zu kontrollieren. Andernfalls ist durch eine Amphibienkartierung (Anfang Mai bis Ende Juni) die Betroffenheit planungsrelevanter Amphibien auszuschließen.

Bauzeitenregelung und begleitende Besatzkontrolle – Gebäudeabbruch

Zur Minimierung des Risikos des Tötens und Verletzens gebäudebewohnender Fledermäuse ist ein Abbruch der Gebäude (Lagerhalle und Gartenschuppen) im Winter erst nach Auftreten von mehrtägig anhaltendem Frost vorzunehmen. Vor Abbruch sind die potenziellen Winterquartiere auf Besatz zu kontrollieren. Die Erfordernisse gebäudebewohnender Vogelarten werden mit dieser Maßnahme ebenfalls erfasst.

Andernfalls wird eine abbruchbegleitende Besatzkontrolle auf Fledermäuse und Brutvögel erforderlich.

Bauzeitenregelung – Rodungsarbeiten

Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln vorzunehmen. Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen liegt somit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres. Der Rodung der als Landlebensraum für den Laubfrosch geeigneten Gehölze im Nordwesten des Plangebiets ist ggf. zusätzlich die Maßnahme „Installation eines Amphibienschutzzauns“ (im Mai) voranzustellen, sodass ein Einwandern nach der Laichzeit verhindert wird.

Schaffung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse

Montage von vier Ersatzquartieren an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang mit der Vorhabenfläche. Die Maßnahme kann an den neu zu errichtenden Gebäuden umgesetzt werden.

Darüber hinaus empfiehlt sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgende, dem Vollzug des Bauleitplans und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung jedoch nicht entgegenstehende artenschutzrechtliche Maßnahme:

Außenbeleuchtung

Vermeidung von dauerhafter nächtlicher Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten. Ausrichtung von Lichtquellen auf die zu beleuchtenden Flächen unter Verwendung von Leuchtmitteln mit angepasster Lichttemperatur. Die Außenbeleuchtung von Gebäuden sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel mit einem möglichst niedrigen UV-Anteil (z.B. LED, Leuchten mit einem engen Lichtspektrum um 590 nm) fledermausverträglich installiert werden.

Der Maßnahmenbedarf bezüglich der ggf. bei Umsetzung der Planung betroffenen planungsrelevanten Vogelarten konnte aufgrund fehlender Kenntnisse über das tatsächliche Brutvorkommen der Arten im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Daher wird für das weitere Verfahren eine Brutvogelkartierung empfohlen.

7.6 Belange des Bodenschutzes und des Überflutungsschutzes

Die Ziele des Boden- und Flächenschutzes sind im Baugesetzbuch in § 1 bzw. § 1a geregelt. Danach soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden; zusätzliche Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen sollen verringert werden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung und Begrenzung der Bodenversiegelung.

Diesem Anspruch wird mit der Bauleitplanung gefolgt. Aufgrund der bestehenden Situation werden keine erheblichen Umweltauswirkungen (Boden / Fläche) erwartet.

Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Gütersloh umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelfunde

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (bei der Bezirksregierung Arnsberg) durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW weist für das Plangebiet bei Starkregeneignissen keine besondere Überflutung aus. Zum Schutz vor Überflutung sollten die Grundstücke im Plangebiet dennoch überflutungssicher ausgestaltet werden. Mit der im Plangebiet vorgesehenen Bauungsstruktur können die Zwischenräume als Notwasserwege genutzt werden.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Schutz vor Starkregen

Starkregeneignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregeneignissen das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden. Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster...) unterhalb der OKFFB und Zufahrten von Tiefgaragen sind gegen Überflutungen zu sichern.

Es werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat.

Bei der Errichtung der Baukörper und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

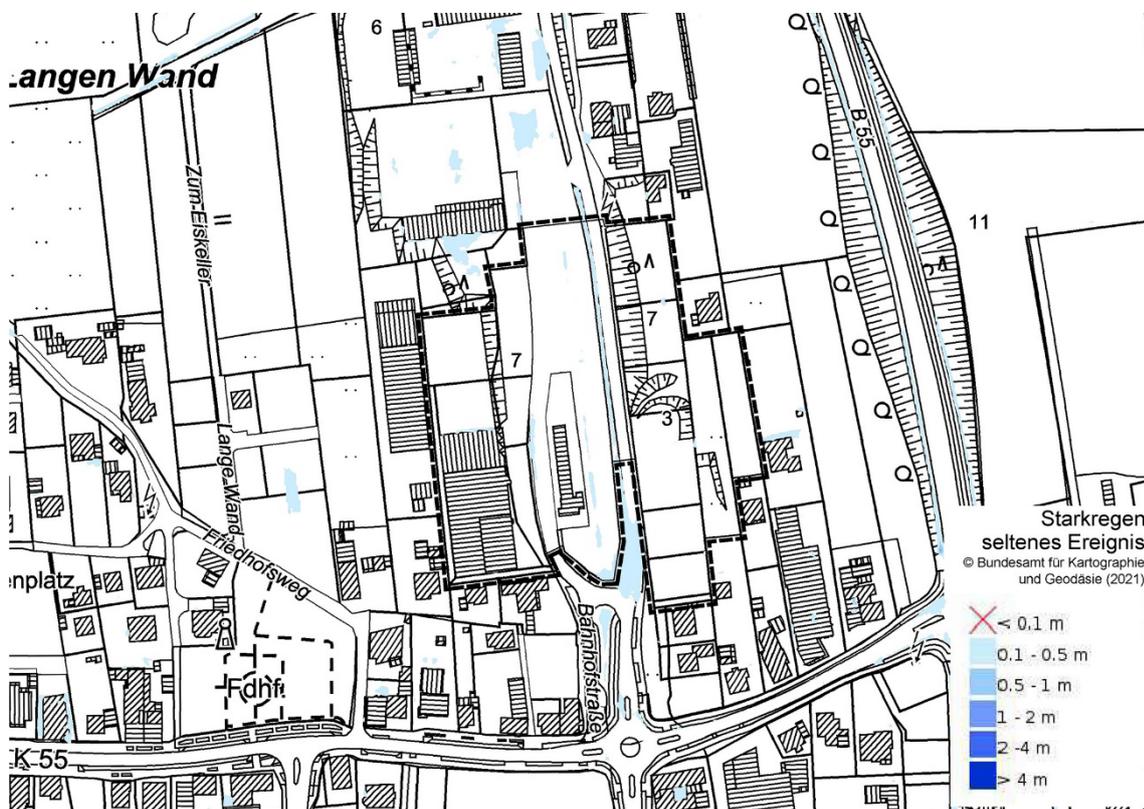


Abbildung 14: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW bei einem seltenen Ereignis, ohne Maßstab

in dem Gebiet zulässigen und lärmschutzbedürftigen Nutzungen ist hier bereits im Bauleitplanverfahren eine Konfliktlösung aufzuzeigen.

Der „Kultur.Güter.Bahnhof“ ist in der Gemeinde Langenberg eine Einrichtung mit Strahlkraft in die Region. Dem Ziel, ortszentrale Bereiche mit Einrichtungen der Kunst und Kultur, für Veranstaltungen verschiedenster Art zu bespielen, die zudem einen wesentlichen Beitrag zur Nutzungsmischung eines Gebietes leisten, kann vielfach in Kommunen nicht erreicht werden. Mit dem „Kultur.Güter.Bahnhof“ liegt für den Standort eine solche Nutzung bereits vor und muss nicht noch akquiriert und hergestellt werden. Aus diesem Grund besteht ein übergeordnetes Interesse, diesen Standort in dem Quartier zu erhalten.

In 2017 ist ein „Bericht über eine schalltechnische Untersuchung zur Umnutzung des alten Bahnhofs in Langenberg“ (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, August 2017) erstellt worden.

Für die emissionsrelevanten Veranstaltungen wurden in der Untersuchung auf der Basis der Betriebsbeschreibung im Sinne einer „worst case“ Betrachtung maximale Emissionswerte in Ansatz gebracht, die auf eigenen Messungen, Erfahrungswerten bzw. Literaturwerten basieren. Mit diesen Emissionswerten werden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten berechnet und entsprechend der TA Lärm beurteilt.

Die durchgeführten Berechnungen für die Geräuschimmissionen bei verschiedenen Veranstaltungen für den Bahnhof haben ergeben, dass der Beurteilungspegel in das Plangebiet hinein bis 50 dB(A) tags bzw. für die Bereiche außerhalb des Gebiets im Westen bei 58 dB(A) liegt. Für das Urbane Gebiet ist zu berücksichtigen, dass die hier einschlägige „Freizeitlärmrichtlinie“ im Gegensatz zu den anderen Baugebietstypen der BauNVO die sog. „Ruhezeiten sonn- und feiertags“ (noch) nicht kennt.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags wird dabei um mindestens 13 dB(A) bzw. 6 dB(A) unterschritten.

Nach Angaben des Auftraggebers finden die Veranstaltungen im Tageszeitraum (06:00 –22:00 Uhr) statt. Für den Fall, dass Veranstaltungen auch bis in den Nachtzeitraum (22:00 –06:00 Uhr) stattfinden können, zeigen die Ergebnisse, dass die Beurteilungspegel bei einem „Biergartenbetrieb“ im Nachtzeitraum die Richtwerte einhalten und unterschreiten.

Bei Konzerten im Gebäude des „Kultur.Güter.Bahnhof“ ergeben sich Beurteilungspegel von bis 49 dB(A) in das Plangebiet hinein. Der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 45 dB(A) wird dabei bis 4 dB(A) überschritten.

Bei dem Überschreiten des Immissionsrichtwertes werden nur die Richtwerte für sog. seltene Ereignisse (< 18 Tage/Nächte) eingehalten.

Der zu lösende Konflikt besteht somit – unter Berücksichtigung der heutigen baulichen Konstellation des „Kultur.Güter.Bahnhof“ – in dem Nachtzeitraum bei der Überschreitung der Richtwerte an den Immissionsorten. Um die hierfür erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz bestimmen zu können und gleichzeitig eine Basis für eine gebietskompatible Nutzung des „Kultur.Güter.Bahnhof“ zu erreichen, wird **im weiteren Bauleitplanverfahren** die schalltechnische Untersuchung aktualisiert.

8 Verfahren und Verfahrensablauf

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Ergebnisse folgen **im weiteren Bauleitplanverfahren**

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ergebnisse folgen **im weiteren Bauleitplanverfahren**

Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Ergebnisse folgen **im weiteren Bauleitplanverfahren**

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Ergebnisse folgen **im weiteren Bauleitplanverfahren**

Bielefeld / Langenberg, im August 2023

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

In Abstimmung mit

Gemeinde Langenberg, Fachbereich Bauen und Finanzen