

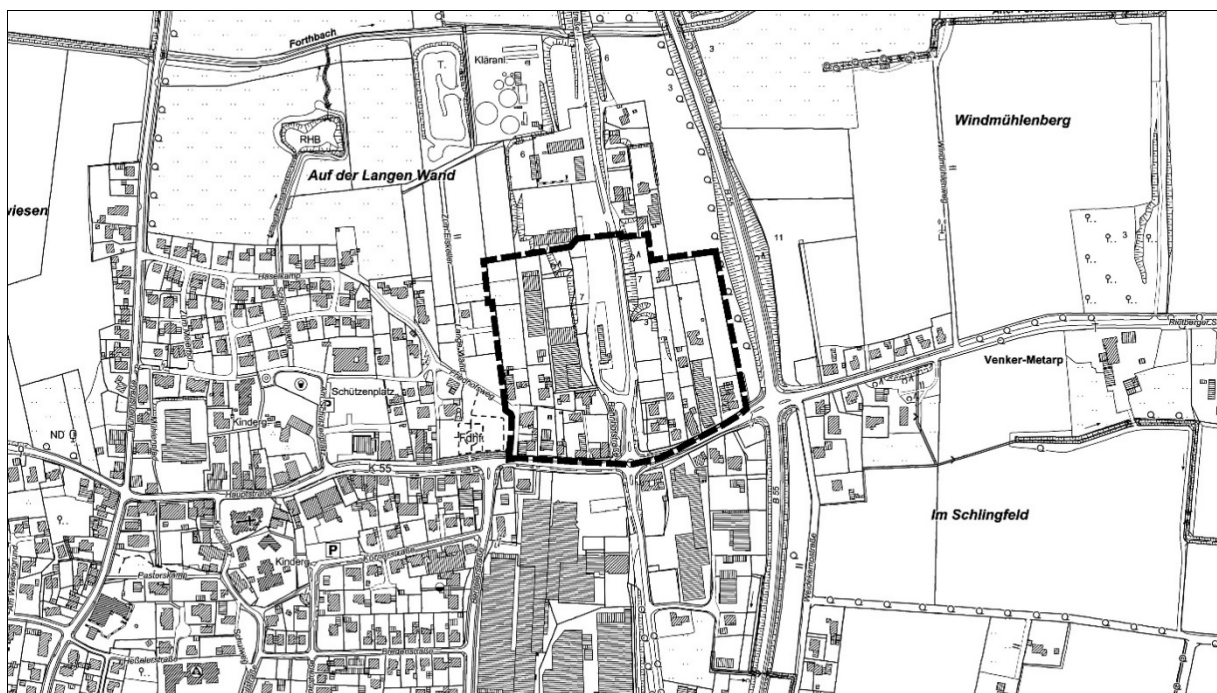
GEMEINDE LANGENBERG



13. Änderung des Flächennutzungsplans „Quartier Wiedenbrücker Straße“

Ortsteil: Langenberg

Änderungsgebiet: Teilbereich östlich des Friedhofswegs 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, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) 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 Planänderung.....	1
2	Verfahren	2
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
4	Planungsvorgaben.....	8
4.1	Regionalplan	8
4.2	Belange des Bahnrechts	9
5	Inhalt und Umfang der 13. Änderung des Flächennutzungsplans	10
6	Wesentliche Planungsauswirkungen	11
6.1	Belange der Wasserver- und -entsorgung.....	11
6.2	Belange der Denkmalpflege	11
6.3	Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht.....	11
6.4	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	12
6.5	Belange des Bodenschutzes	12
6.6	Belange des Immissionsschutzes	12
6.7	Belange des Artenschutzes	13
7	Verfahren und Verfahrensablauf	13
8	Anhang: Planzeichnung	15
8.1	Derzeit rechtsverbindliche Darstellung	15
8.2	Darstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2:	Luftbild mit Lage des Änderungsgebietes	4
Abbildung 3:	Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartier 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 Änderungsgebiets	7
Abbildung 8:	Blick auf die Hangsituation im Osten des Änderungsgebiets.....	7
Abbildung 9:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold 2008 mit der Lage des Änderungsgebiets, o. M.	8
Abbildung 10:	Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage des Änderungsgebiets.....	9

Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Quartier Wiedenbrücker Straße“

Ortsteil: Langenberg
Änderungsgebiet: Teilbereich östlich des Fiedhofswegs nördlich der Hauptstraße (K 55) und der Rietberger Straße (K 55) / beidseitig der Wiedenbrücker Straße

Verfahrensstand: **Vorentwurf**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Anlass für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ ist die erfolgte Nutzungsaufgabe des in dem Gebiet Bahnhofstraße / Wiedenbrücker Straße ansässigen Speditionsbetriebes. 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 Standorts 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 Bahnhofsgebäude 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 Bahnhofsgebäude 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 Änderungsgebiet 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.

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.

Gemäß § 2 (4) 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. § 5 (5) BauGB beigefügt.

Diese ist unterteilt in:

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

Teil B: Umweltbericht **im weiteren Bauleitplanverfahren**

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. 6,88 ha große Änderungsgebiet liegt im Nordosten des Ortskerns von Langenberg und befindet sich überwiegend auf einem ehemaligen Bahngelände bzw. einem nicht mehr genutzten Speditionsgelände. 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.

Östlich daran grenzen Grundstücke an, die in ihrem Hinterland eine Bebauung „in zweiter Reihe“ erlauben.

Im Süden des Änderungsgebiets befinden sich an der Hauptstraße bzw. Rietberger Straße Wohngebäude, Läden und Handwerksbetriebe. Den baulichen Abschluss bildet hier im Südosten ein Möbelgeschäft sowie ein mischgenutztes Gebäude mit Wohnen und Pflegedienst.

Im Westen des Änderungsgebiets liegt am Friedhofsweg eine Bautischlerei.

Nördlich des Änderungsgebiets 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.

Gemeinde Langenberg
13. Änderung des Flächennutzungsplans „Quartier Wiedenbrücker Straße



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

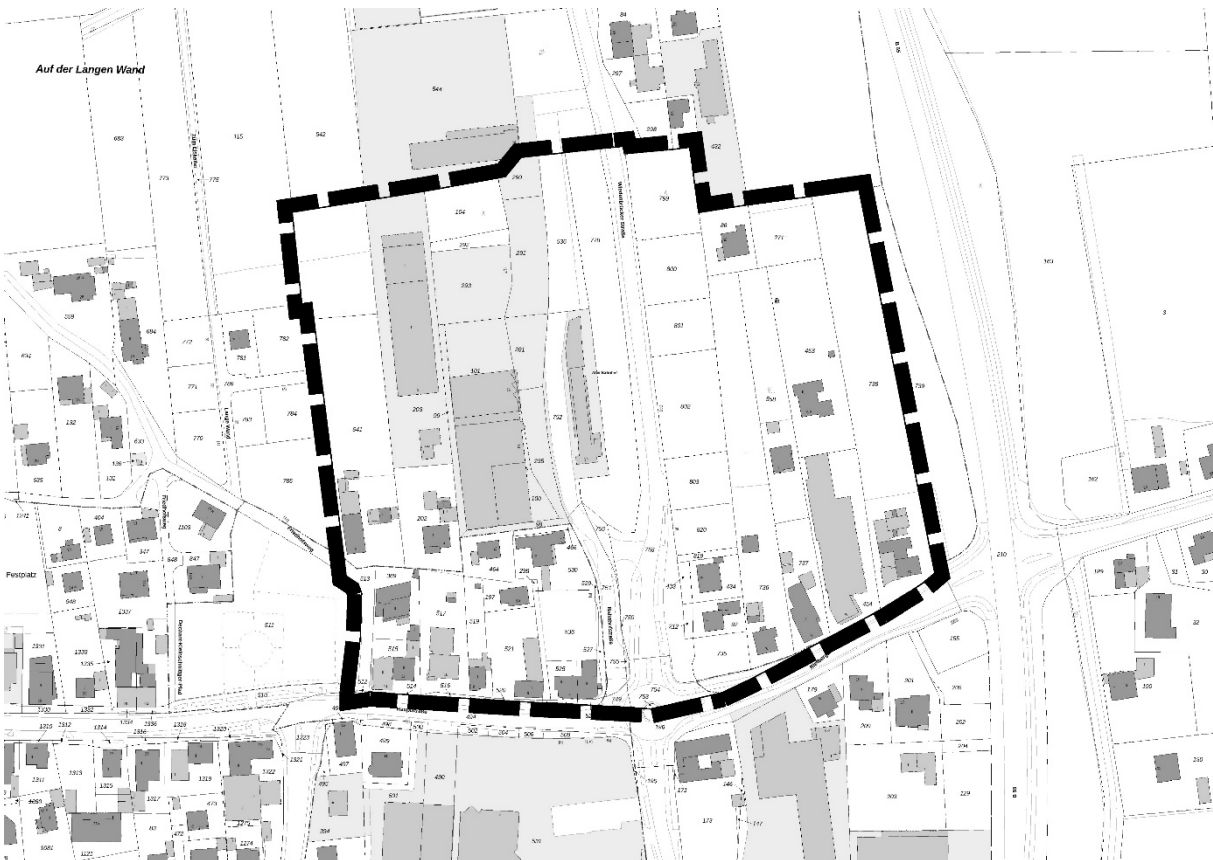


Abbildung 2: Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Quartier Wiedenbrücker Straße“ auf dem Katastrauszug, o. M.

Gemeinde Langenberg
13. Änderung des Flächennutzungsplans „Quartier 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

Gemeinde Langenberg
13. Änderung des Flächennutzungsplans „Quartier Wiedenbrücker Straße



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



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

Gemeinde Langenberg
13. Änderung des Flächennutzungsplans „Quartier Wiedenbrücker Straße



Abbildung 7: Blick auf die Hangsituation im Westen des Änderungsgebiets



Abbildung 8: Blick auf die Hangsituation im Osten des Änderungsgebiets

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.

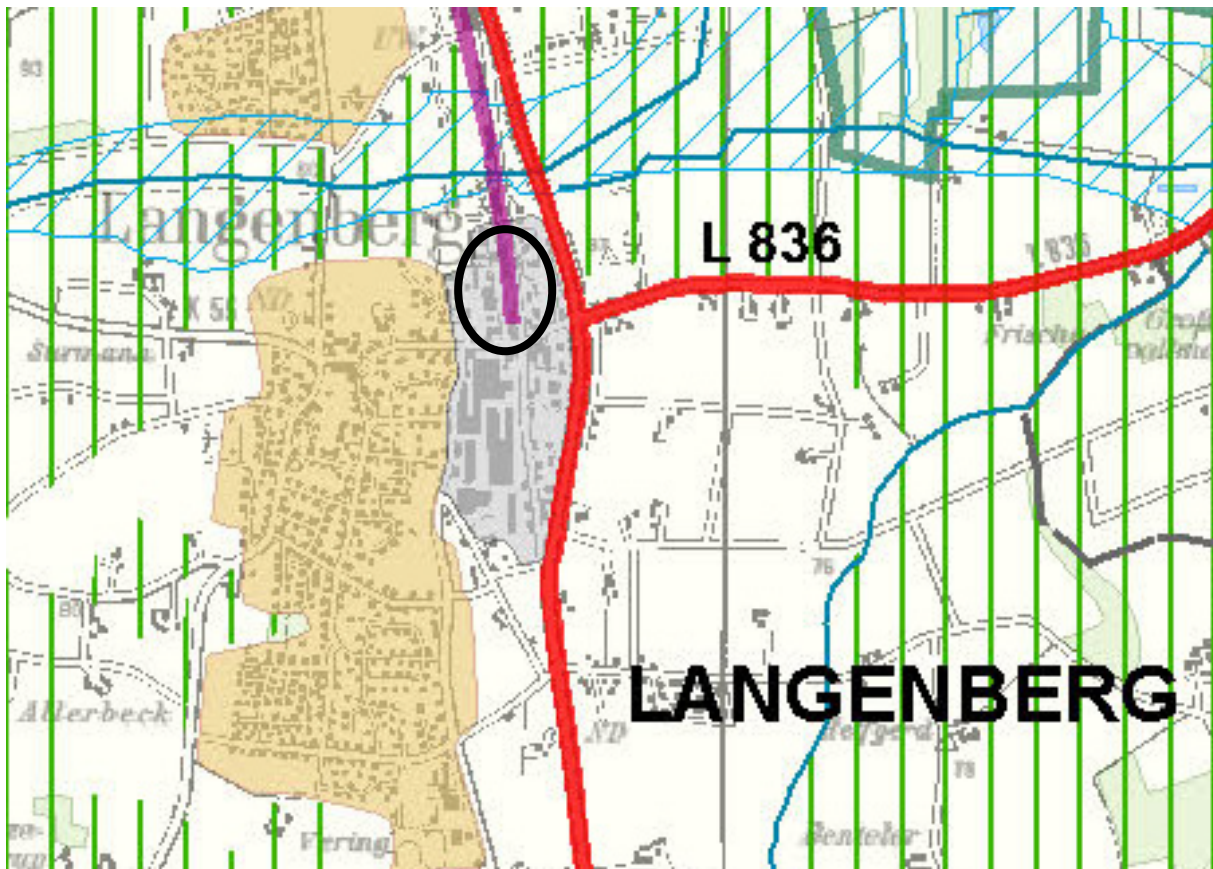


Abbildung 9: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold 2008 mit der Lage des Änderungsgebiets, o. M.

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 Regionalplans 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 Regionalplans 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 Industriegebiets 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.

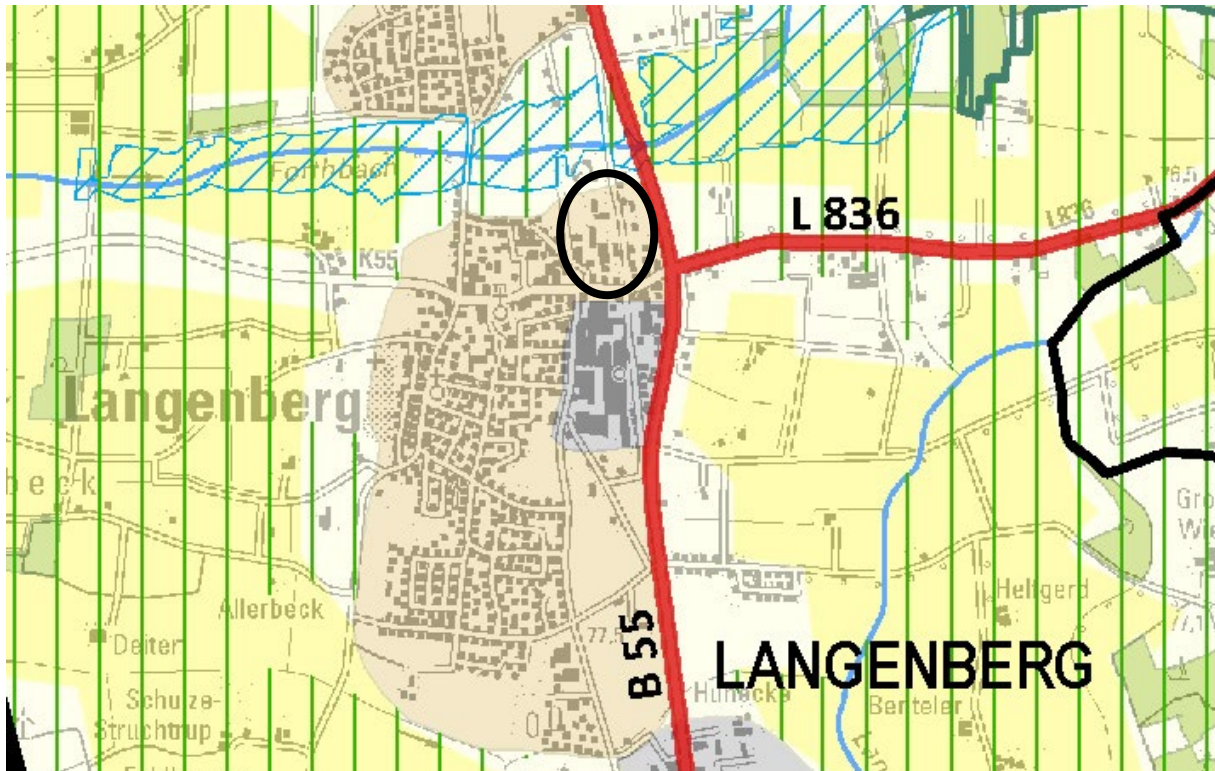


Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage des Änderungsgebiets, o. M.

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 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.

5 Inhalt und Umfang der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg stellt die Fläche des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ zurzeit als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

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

Die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ erfolgt auch für die das Änderungsgebiet umgebenden Flächen in nördlicher, östlicher, südlicher und westlicher Richtung. Da dieser Bereich zukünftig im Regionalplan als ASB dargestellt wird, ist es folgerichtig, hier eine entsprechende Anpassung für die Flächen im Osten, Süden und Westen vorzusehen und diese ebenfalls zum Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans zu machen.

Für die Flächen im Norden mit den Standorten des örtlichen Bauhofs sowie dem Feuerwehrgerätehaus soll es bei der Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ bleiben.

Die Darstellung von „Gemischter Baufläche“ steht der derzeitigen Nutzung in dem Änderungsgebiet nicht entgegen. Dies betrifft auch die gewerbliche Nutzung in dem Änderungsgebiet.

Der Betriebsstandort der Möbeltischlerei am Friedhofsweg genießt Bestandsschutz. Ihre bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB im Sinne des „Sich-Einfügens“ in die Eigenart der näheren Umgebung. Hierbei besteht heute bereits das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die hier vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans von der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ ändert daran nichts. Die Änderung ist aber ein Signal, dass sich die zukünftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausschließlich auf sonstige Gewerbebetriebe bezieht, die das Wohnen nicht wesentlich stören („Mischgebietstypik“) und nicht mehr für solche, die als nicht erheblich belästigend sind „Gewerbegebietstypik“).

Die Darstellung der „Bahnanlagen“ wird gestrichen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 13. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend geändert.

Die Änderung hat folgenden Umfang:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO	6,04 ha	----- ha
Gemischte Bauflächen gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO	----- ha	6,53 ha
Bahnanlagen gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauGB	0,49 ha	---- ha
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauGB	0,35 ha	0,35 ha
GESAMT	6,88 ha	6,88 ha

6 Wesentliche Planungsauswirkungen

6.1 Belange der Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin für das Änderungsgebiet 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 Schmutzwasserentsorgung erfolgt bereits heute und kann weiterhin für das Änderungsgebiet durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen.

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

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

6.2 Belange der Denkmalpflege

In dem Änderungsgebiet befindet sich zurzeit kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal.

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind hierzu keine Vorkehrungen zu berücksichtigen.

Ein Hinweis für den Fall von Bodenfunden bzgl. Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer wird auf der Ebene der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ berücksichtigt.

6.3 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 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 Umweltbericht¹ 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

¹ Umweltbericht - 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Quartier Wiedenbrücker Straße“ der Gemeinde Langenberg, Höke Landschaftsarchitektur|Umweltplanung, Bielefeld, August 2023

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Wasser	Grundwasser	Keine bis gering
	Oberflächenwasser	Keine
Klima / Luft		Gering
Landschaft		Keine
Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter		Keine
Wechselwirkungen		Keine

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans geht kein verbindliches Baurecht einher, weshalb Konflikte vorrangig auf tieferliegender Planungsebene zu erwarten sind. Es sind grundsätzlich Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Wirkungen einer verbindlichen Bauleitplanung anwendbar. Verbleibende Beeinträchtigung nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Die Notwendigkeit, der Umfang und die Art der Maßnahmen ist in Abhängigkeit einer verbindlichen Planung auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ bzw. auf Bauantragsebene zu bestimmen.

6.4 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die formale Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffserheblichkeit der Planung sowie das Aufzeigen des Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen erfolgt im Umweltbericht auf der Ebene der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“.

6.5 Belange des Bodenschutzes

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 Änderungsgebiet nicht bekannt.

6.6 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden **im weiteren Bauleitplanverfahren** auf der Ebene der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ berücksichtigt.

In dem Gebiet ist mit dem „Kultur.Güter.Bahnhof“ eine Nutzung ansässig, bei der heute bereits mit Lärmemissionen zu rechnen ist. Aufgrund des potenziellen Hinzutretens /bzw. Heranrückens von 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.

6.7 Belange des Artenschutzes

Eine artenschutzrechtliche Prüfung 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.

Maßnahmen werden auf der Ebene der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 „Urba(h)n-Quartier an der Wiedenbrücker Straße“ benannt.

7 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

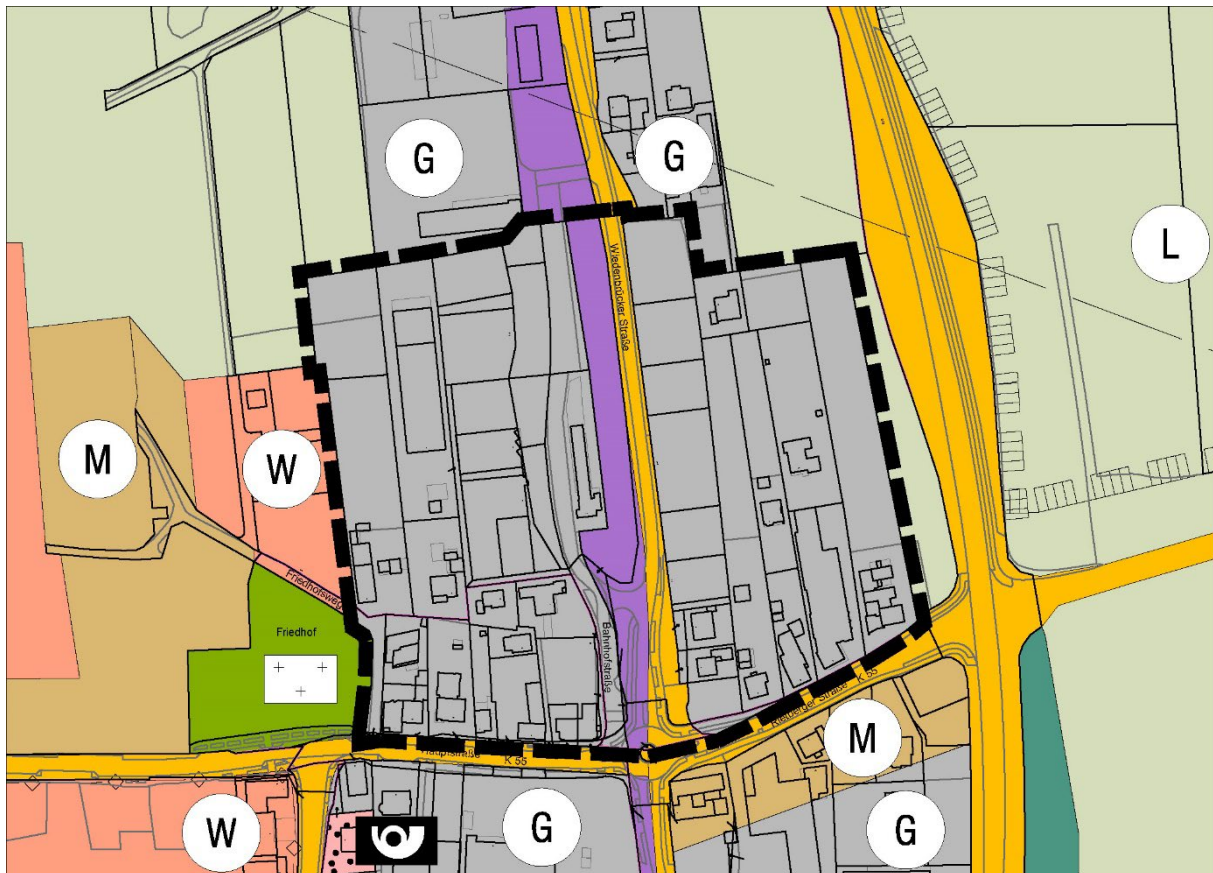
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

In Abstimmung mit

Gemeinde Langenberg, Fachbereich Bauen und Finanzen

8 Anhang: Planzeichnung

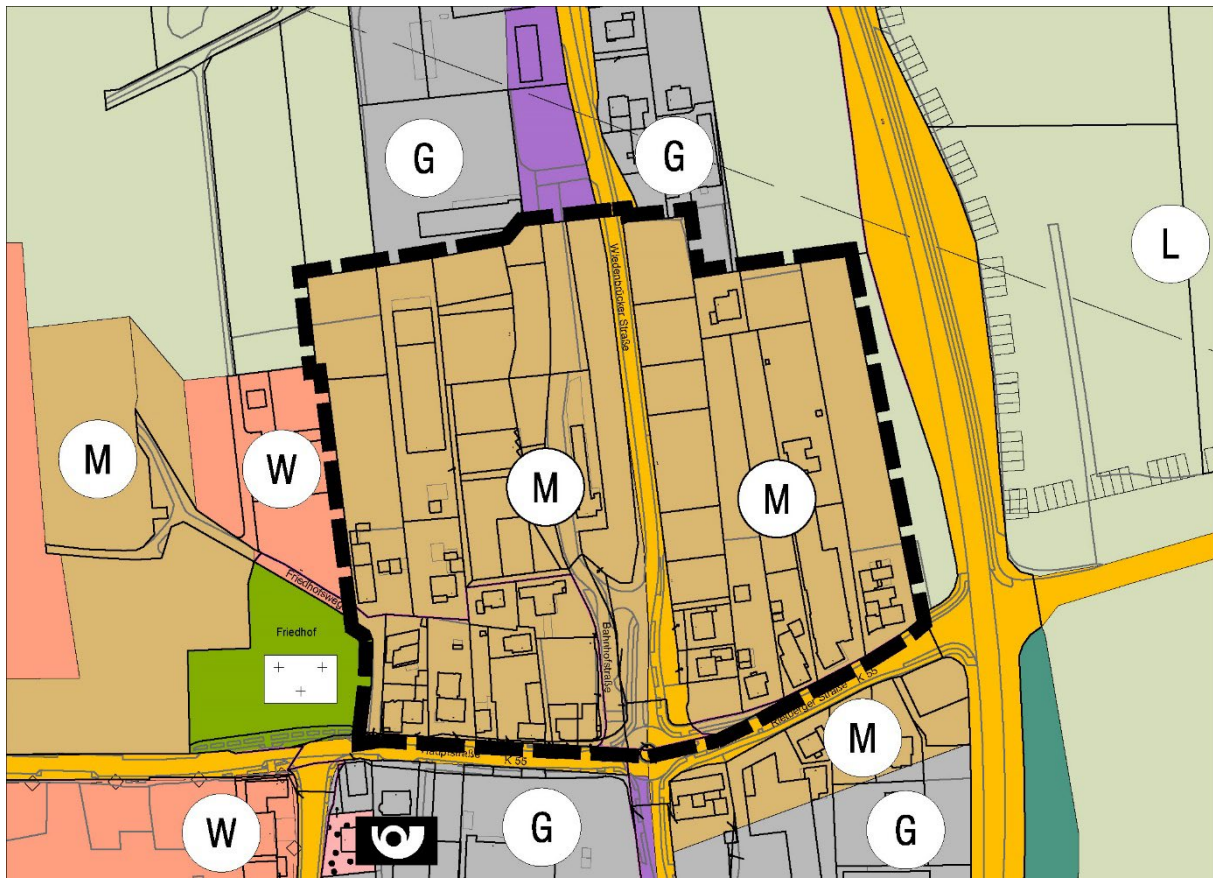
8.1 Derzeit rechtsverbindliche Darstellung



Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Baufläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Post
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Wasser (unterirdisch)
- Grünflächen
- Parkanlage
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Richtfunkstrecke
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftsschutzgebiet
- Bahnanlagen

8.2 Darstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Baufläche
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Post
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Wasser (unterirdisch)
-  Grünflächen
-  Parkanlage
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Wald
-  Richtfunkstrecke
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Bahnanlagen