

Stadt Bünde
61 Planungsamt
Az.: 61-622-24-06/ 1
15. Dezember 2021

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes
Gemarkung Hunnebrock Nr. 6
"An der Schloßstraße"

Beschleunigtes Verfahren (§ 13 a Baugesetzbuch)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	3
3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch	3
4. Verfahrensablauf.....	4
5. Regelungen zur Bebauung	4
6. Verkehrserschließung	5
7. Einrichtung der Infrastruktur	5
8. Ver- und Entsorgung des Gebietes	5
9. Immissionsschutz.....	5
10. Bodenschutz	6
11. Denkmalschutz.....	6
12. Weitere Umweltbelange	7
13. Kosten.....	7

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hunnebrock Nr. 6 „An der Schloßstraße“ soll im Bereich zwischen Körnerstraße und der Bundesautobahn – A30 geändert werden. Rechtskraft erlangte er im Jahr 1977.

Der Änderungsbereich betrifft das Grundstück Gemarkung Hunnebrock Flur 2 Flurstück 323 für das eine öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen „Kinderspielfeld“ (Größe 611 m²) festgesetzt worden ist.

Der Jugendhilfeausschuss der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 24. September 2012 beschlossen, die Spielplätze „Landwehrstraße“ in Dünne und „Körnerstraße“ in Hunnebrock wegen der geringen Nutzungsintensität aufzugeben. Die Spielgeräte wurden daraufhin abgebaut; die Grundstücke werden seitdem als Rasenflächen vom Baubetriebshof gepflegt. Eine dauerhafte Nutzung und Pflege der Grundstücke als Rasenflächen erscheint aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Er wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Stadt Bünde liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Osnabrück/Hannover und Bremen/Warburg. Sie ist als Mittelzentrum für den Einzugsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Gebietsentwicklungsplan dargestellt. Aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) I/II und des Regionalplanes geht hervor, dass Mittelzentren nach Arbeitsplatzdichte, Arbeitsplatzstruktur und Einpendleranteil eine deutlich zentrale Stellung einnehmen und erfüllen sollen. Die Stadt Bünde übernimmt diese Funktion als Mittelzentrum innerhalb eines Gebietes mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Stand: Genehmigung 2004), ist für das Plangebiet "Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)" vorgesehen. In den ASB sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bünde wird für das Plangebiet "Wohnbaufläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet ist durch Verkehrslärm, ausgelöst durch die Bundesautobahn A30, vorbelastet.

Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/ Rodinghausen.

Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus heutiger Sicht nicht betroffen.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der „Innenentwicklung“ (z.B. Nachverdichtung eines Baugebietes) kann im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung muss dabei unter 20.000 m² liegen.

Der vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 6 „An der Schloßstraße“ erfüllt diese Voraussetzung. Die maßgebliche geplante Grundfläche beträgt 611 m².

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 4 Baugesetzbuch abgesehen.

4. Verfahrensablauf

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 16. Dezember 1976 durch den Regierungspräsidenten in Detmold (Az.: 35.21.11-301/H2) genehmigt und die Genehmigung wurde am 22. März 1977 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2015 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 6 „An der Schloßstraße“ gefasst. Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB) hat in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) vom 1. November 2021 bis zum 2. Dezember 2021 stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen ein. Diese wurden in die Begründung und in den Plan eingearbeitet.

5. Regelungen zur Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Angepasst an die vorhandene Bebauung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsbetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Fläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen (§ 19 Absatz 4 BauNVO) überschritten werden. Die maximale Traufhöhe wird auf 4,00m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 8,00m beim Satteldach festgesetzt. Bezugspunkt ist die OK Verkehrsfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NRW).

Bauweise

In Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung wird eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen (z. B. Garagen Carports, Gerätehaus) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allerdings dürfen längs der Bundesautobahn, Hochbauten jeder Art (auch Garagen, Carports, Gerätehäuser usw.) in einer Entfernung bis zu 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn), gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG, nicht errichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamt, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) errichtet, erheblich geändert oder genutzt werden sollen.

Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke (wie z. B. Begrünung, Bepflanzung, Befestigung) wird auf § 9 Absatz 1 BauO NRW verwiesen.

Erhaltenswerter Baumbestand

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde ist zu beachten.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des der 1. Änderung zugrundeliegenden Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 6 „An der Schloßstraße“.

6. Verkehrerschließung

Das Baugrundstück wird über die „Körnerstraße“ erschlossen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem Baugrundstück in ausreichender Anzahl herzustellen.

Die Zufahrtsbreite zum Grundstück soll 3,00 m betragen.

Haltestellen der Stadtbuslinie (ÖPNV) befinden sich in der Nähe an der „Schloßstraße“ und an der „Schwartemeierstraße“.

7. Einrichtung der Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch mehrere Verbraucher- und Discountmärkte in einem Umkreis von 2,0 km sichergestellt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Bünde Innenstadt. Sie liegt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen in ca. 1,0 km Entfernung und ist mit dem ÖPNV, dem privaten Fahrzeug oder auch fußläufig gut zu erreichen.

Die Grundschule, Anlagen für sportliche Zwecke, Kindergarten und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen liegen in der Nähe. Weiterführende Schulen befinden sich im Schulzentrum Bünde-Mitte sowie im Schulzentrum Nord (Ennigloh) mit Gesamtschule.

8. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen für Strom, Wasser und Gas sichergestellt. Im betroffenen Grundstück sind keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden. Kabelauskünfte sind unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de zu bekommen.

Die Entwässerung wird an das vorhandene städtische Kanalnetz angeschlossen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Minderung des Spitzenabflusses von Niederschlagswasser wird das Regenwasser auf einen Abfluss auf 10l/ (s x ha) begrenzt, das Regenwasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und dann gedrosselt einzuleiten.

Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich. Da eine Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz grundsätzlich möglichst gering gehalten werden soll, ist auf dem Grundstück eine wirksame Rückhaltung zu gewährleisten. Es wird eine Festsetzung (§ 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) in den Bebauungsplan übernommen.

9. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes müssen beachtet werden. Bei dem Grundstück muss von einer erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm – hier: Bundesautobahn – A30 – ausgegangen werden. Die Lage des Grundstücks in einem vorbelasteten Gebiet führt zu einer Duldung höherer Grenzwerte, als dies in einem unbelasteten Gebiet der

Fall ist. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung. In Gemengelagen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es führt nicht nur zu einseitiger Einschränkung der emittierenden Nutzung, -insbesondere wenn sie bereits vorhanden ist-, sondern auch zu einer den Bestand respektierenden Duldungspflicht durch die Bebauung und deren Nutzer.

An die Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dach) sind dementsprechend höhere Anforderungen zu stellen.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen (Wand-, Dach- und Fensteraufbau, schallgedämmte Lüftungssysteme) tragen nur innerhalb der Gebäude zur Lärmpegelminderung bei. Der Außenbereich des Grundstücks ist ungeschützt.

Aufgrund der Lärmvorbelastung wird angeregt, die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der dem Immissionsort abgewandten Seite angeordnet werden. Weiterhin werden passive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. schallgedämmte Außenwände und Fenster empfohlen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen.

10. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LbodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 LbodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren. Im freigestellten Verfahren nach § 63 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodenschutz zu beachten und die entsprechenden Behörden zu informieren.

11. Denkmalschutz

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch im direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen (Bielefeld), Am Stadtholz 24, 33609 Bielefeld, 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 63 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

12. Weitere Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 6 „An der Schloßstraße“ werden keine negativen städtebaulichen Veränderungen ausgelöst.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bünde. Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen bebaut. Durch die Planung werden keine negativen städtebaulichen oder umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst. Es handelt sich nicht um ein Bebauungsplanverfahren, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§§ 1 a Abs. 2 Nr.3 und 2 a Abs. 1 BauGB). Die Umweltprüfung kommt nicht zur Anwendung (§ 13 BauGB).

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine gravierenden negativen Veränderungen. Der vorhandene Baumbestand unterliegt den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde.

Negative Auswirkungen auf die Belange der **Landschaft** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Bünde und ist nicht Bestandteil der freien Landschaft.

Aufgrund der bisherigen Bodennutzung ist die **biologische Vielfalt** bereits im Bestand als gering anzusehen und wird nur unerheblich beeinträchtigt.

Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Punkt 8 „Ver- und Entsorgung des Gebietes“ der Begründung bereits Aussagen enthalten.

Detaillierte Erhebungen zum Bestand von Tieren wurden im Plangebiet nicht vorgenommen. Seltene oder gefährdete Tierarten sind im Plangebiet nicht festgestellt und sind aufgrund der mangelhaften Biotopausstattung nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG NRW sind innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft nicht nachgewiesen. Die Grundstücke sind größtenteils bebaut. Die geschützten Arten (insbesondere europäische Vogelarten) werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebietes.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

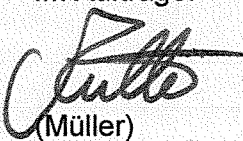
Negative städtebauliche oder umweltrelevante Auswirkungen entstehen nicht.

13. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen keine Kosten.

Bünde, den 15. Dezember 2021

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:


(Müller)