

Stadt Bünde
61 Planungsamt
Az.: 61/622-35-125

Bebauungsplan Gemarkung Ahle Nr. 125 „Kleine Heide / Ladestraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Grundstücksflächen im Bereich östlich der Bebauung an der „Kleine Heide“, südlich der Eisenbahnlinie, westlich der „Spenger Straße“ und nördlich der „Osnabrücker Straße“ bzw. der „Imperialstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 125 „Kleine Heide/ Ladestraße“ aufgestellt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes Ahle eine Betriebserweiterung zu ermöglichen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bünde ist das Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet, in zwei westlichen Teilbereichen als Grünfläche, die die Nutzungen Wohnen und Gewerbe trennt, ausgewiesen. Diese Grünflächen werden entsprechend auch im Bebauungsplanentwurf vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird demnach gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Allgemeine Siedlungsbereiche beinhalten vorrangig Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe sowie für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche sowie private Dienstleistungen.

Die geplante Entwicklung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Bünde/Rödinghausen.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufarbeitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Dabei werden die geplanten Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsgebiet sowie die vorhandene Umweltsituation beschrieben. Auf Basis der wesentlichen, vorhabenbedingten Wirkungsfaktoren werden anschließend die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planungsebene entsprechend aufgezeigt und bewertet.

Nach dem vorgenanntem Umweltbericht ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Gemarkung Ahle Nr. 125 „Kleine Heide / Ladestraße“ der Stadt Bünde ein externer Kompensationsbedarf von 33.779 Biotopwertpunkten. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebiets realisiert werden, da innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Es wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs angestrebt.

Eine geeignete Fläche hierzu liegt „Im Südbrock“ in der Gemeinde Spradow, Flur 7 Flurst. 291.

Die benötigten Flächen werden in Form einer Baulast gesichert.

Um Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, werden gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Der Abbruch von Gebäuden sollte während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Mitte März durchgeführt werden. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraums nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere vor dem Abbruch auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden.
- Der Höhlenbaum sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Ist dieses nicht möglich, sollte er während der Überwinterungszeit der Fledermäuse, also im Zeitraum November bis Mitte März in Anspruch genommen werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraums möglich, muss vorher überprüft werden, ob der Höhlenbaum von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.

In beiden Fällen gilt: Werden Fledermäuse nachgewiesen, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausschließen.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG auszuschließen, sollten als vorgezogene CEF Maßnahme an Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung 8 Fledermausflachkästen angebracht werden. Die Kästen sollten in mindestens 3 m Höhe angebracht werden und nach Süden oder Osten exponiert sein.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und den Beschluss für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich dem 24.07.2020 durch Auslegung des Konzeptplanes, der Entwurfsbegründung sowie der schalltechnischen Stellungnahme der Dekra statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel hierzu durchgeführt.

Es sind sowohl Anregungen aus der Öffentlichkeit als auch von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet.

In der Sitzung vom 15.12.2020 wurde vom Rat der Stadt Bünde der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs des Bebauungsplans Gemarkung Ahle Nr. 125 „Kleine Heide/ Ladestraße“ durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den § 3 (2) BauGB wurden vom 15.02.2021 bis einschließlich 17.03.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet, abgewogen und soweit vertretbar im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Der Bebauungsplan Gemarkung Ahle Nr. 125 „Kleine Heide/ Ladestraße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 26. Mai 2021 wurde in der Ratssitzung am 24. Juni 2021 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.