

Stadt Bünde

61 - Amt für Planung, Umwelt und Grünflächen

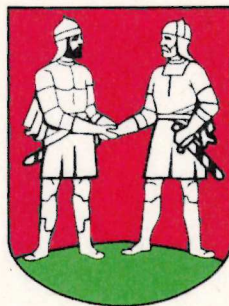
Az.: 61-622-24-13/ 2

24. August 2023

Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Gemarkung Hunnebrock Nr. 13
"An der Zillestraße"**

Vereinfachtes Verfahren (§ 13 Baugesetzbuch)



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass für die Änderungsplanung	1
2	Vereinfachtes Änderungsverfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes	2
4	Inhalt der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes	2
5	Auswirkungen der Planung	3
6	Belange des Bodendenkmalschutzes	4
7	Kosten	5

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Zillestraße“

Ortsteil: Hunnebrock
Plangebiet: Nördlich der Zillestraße, westlich der Engerstraße

Verfahrensstand: **Satzung**

1 Anlass für die Änderungsplanung

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Zillestraße“ soll ein baulicher Lückenschluss auf einem straßenbegleitenden Gartengrundstück im Bereich der Zillestraße, Ecke Engerstraße ermöglicht werden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 sieht sowohl entlang der Zillestraße, als auch entlang der Engerstraße eine straßenbegleitende Bebauung mit entsprechend durchgängig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vor. Lediglich im Bereich des vorliegenden Änderungsgebietes sieht der Bebauungsplan für den Gartenbereich des Grundstücks „Engerstraße Nr. 90“ an der Zillestraße eine Baulücke vor, um hier mehrere Baumstandorte gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festzusetzen. Zum heutigen Zeitpunkt sind die festgesetzten Baumstandorte allerdings nicht mehr vorhanden, sodass der Festsetzungszweck nicht mehr gegeben ist. Auf Anfrage der Grundstückseigentümer soll für den in Rede stehenden Bereich nun eine zusätzliche Baumöglichkeit und somit ein baulicher Lückenschluss entlang der Zillestraße geschaffen werden.

2 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung werden dann nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dies ist angesichts der geplanten Änderung der Fall. Planungsziel des bestehenden Bebauungsplanes war eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Zillestraße und Engerstraße vorzusehen. Lediglich im vorliegenden Änderungsgebiet wurde eine Bebaubarkeit zugunsten eines Erhalts von Baumstandorten ausgenommen. Da die Bäume heute nicht mehr vorhanden sind, kann nun die straßenbegleitende Bebauung nachträglich im Sinne eines Lückenschlusses vorgenommen werden.

Da durch die Änderung die Grundzüge des Plankonzeptes nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Nrn. 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Zudem kann gem. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2023 vom Rat der Stadt Bünde gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurden im Zeitraum vom 11.04. bis einschließlich 12.05.2023 durchgeführt.

3 Räumlicher Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Der rd. 0,12 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Hunnebrock und umfasst in der Flur 4 teilweise die Flurstücke 182/14 und 183/14.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 263;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 844 (Engerstraße);
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 475 (Zillestraße);
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 720.

4 Inhalt der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte heute nicht mehr vorhanden sind, erfolgt entlang der Zillestraße ein Lückenschluss der überbaubaren Grundstücksfläche, wobei in diesem Zuge die Baugrenzen in einem einheitlichen Abstand zur Zillestraße festgesetzt werden. Die nicht mehr vorhandenen Baumstandorte werden dementsprechend nicht weiter übernommen.

Allerdings sieht der bestehende Bebauungsplan vor, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen sind. Ein Ersatz ist nach Entfall der in Rede stehenden Bäume bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Aus planerischer Sicht ist es nicht sinnvoll den damals erhaltenswerten, jedoch heute nicht mehr gegebenen Zustand, für die Zukunft wiederherzustellen. Dennoch soll mit der vorliegenden Änderung die Einhaltung der heute noch bestehenden Festsetzungen sichergestellt werden, um hier einer Legalisierung planwidriger Zustände vorzubeugen. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass für die drei zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte ein Ersatz zu pflanzen oder alternativ eine Ausgleichszahlung nach Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde zu leisten ist. Heute auf dem Eingriffsgrundstück vorhandene und schützenswerte Gehölze sind bei dem Ersatz entsprechend zu berücksichtigen.

Der Ursprungsbebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zu Mindestgrundstücksgrößen von 500 m². Um im Bereich der Zillestraße einen baulichen Lückenschluss unter Erhalt der Bestandsgebäude zu ermöglichen, soll diese Festsetzung ebenfalls entfallen. Die zugrundeliegende Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 bleibt jedoch erhalten, sodass durch die vorliegende Änderung keine erhöhten Versiegelungsmöglichkeiten entstehen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird ausschließlich über die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in dem Änderungsgebiet geregelt. Damit wird in dem bereits überwiegend bebauten Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Zillestraße“ entsprochen. Innerhalb des Änderungsbereiches wird entsprechend der heutigen Verhältnisse eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Das bisher geltende Planungsrecht bezieht sich hierbei allerdings auf die Bauordnung aus dem Jahr 1984 (BauO NW vom 26. Juni 1984). Hiernach war über der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen maximal ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss zulässig. Diese Beschränkung wurde mit der novellierten Bauordnung von 2018 abgelöst, sodass nun mehrere Staffel- bzw. Nicht-Vollgeschosse möglich wären. Derartige Gebäude sind untypisch für diesen Bereich in Bünde und sollen daher im Änderungsgebiet nicht zugelassen werden. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen erforderlich wird, soll mit vorliegendem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse darüberhinausgehend maximal ein weiteres Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 (6) BauO NRW zulässig ist. Mit der Aufnahme dieser Festsetzung in die 2. vereinfachte Änderung wird der Festsetzungscharakter des bestehenden Bebauungsplanes übernommen und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden durch die vorliegende 2. vereinfachte Änderung nicht berührt.

5 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Zillestraße bzw. Engerstraße.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 2. vereinfachten Änderung der Umweltzustand des Änderungsgebietes, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht wesentlich beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig.

Die im bisher gültigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte, sind heute nicht mehr vorhanden. Insofern erfolgt mit der Änderung keine Inanspruchnahme schützenswerter Grünbestandteile. Der vorangegangene Verlust dieser Bäume wird durch eine entsprechende Festsetzung von Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen kompensiert.

Die bisher unbebaute Fläche wird heute als Wohngarten genutzt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze sind daher nicht zu erwarten.

Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Betrachtung der Belange des Immissions-schutzes.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Änderungsgebietes keine hohe Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine höherstämmigen Gehölze mit Höhlen oder Spalten, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit eine Bebauung des Gartengrundstückes nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum. Weiter ist davon auszugehen, dass die Fläche selbst ein gewisses Lebensraumpotenzial analog zu den umliegenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen mit Hausgärten aufweisen wird.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der bislang erfolgten Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Plangebietsfläche ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist daher ausschließlich erforderlich, darauf hinzuweisen, dass das Bestandsgebäude vor Beginn von Abrissarbeiten fachgutachterlich auf die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Fledermaus- und Vogelarten überprüft werden. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Dies bedarf der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde. Gehölzarbeiten sind im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen.

6 Belange des Bodendenkmalschutzes

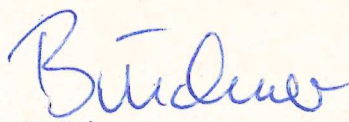
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) 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 Abs. 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 Abs. 4 DSchG NRW).

7 Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 28.8.23
Die Bürgermeisterin
in Vertretung:


(Brückner)

