

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 25 (Gemarkung Bünde)
„Wasserbreite/Bahnhofstraße“**

- Zum Satzungsbeschluß-

1. Grund der Aufstellung/

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Planbereich ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 102.1 „Bahnhofsgebiet“, der vom Rat der Stadt Bünde am 22. September 1987 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen wurde und des Bebauungsplanes 102.2 (Bahnhofstraße Hs.Nr. 50 und 48), der im Jahre 1987 offengelegt wurde.

Die Bebauungspläne wurden nicht rechtsverbindlich, weil kein zwingender Handlungsbedarf vorlag.

Beide Entwürfe sind jedoch als städtebauliches Konzept für den Bahnhofsbereich (Hauptstraße/Bahnhofstraße) zu werten. Diverse Teilflächen wurden aufgrund veränderter planerischer Entwicklungen im Innenstadtbereich bereits neu überplant.

In den bisherigen Planungen ist der Bereich des Grundstückes Gemarkung Bünde Flur 1 Flurstück 498 für dessen Bebauung im wesentlichen dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, als Kerngebietsfläche und Pflanzgebot für private flächenhafte Anpflanzungen mit vorhandenen Einzelbäumen dargestellt. Das Grundstück war seit Jahrzehnten mit einem großflächigen Einzelhandelsmarkt bebaut und stellt sich nach Abbruch des durch Brand zerstörten Marktes als eine innerstädtische Brache dar. Die geplante bauliche Verdichtung im Innenstadtbereich entspricht dem Gebot, eine flächensparende und landschaftsschonende Siedlungsentwicklung zu verwirklichen. Der Wertschätzung des Wohnens in der Stadt, gerade für ältere Menschen, soll mit dieser Planung – dem Bau von Altenwohnungen - gefolgt werden. Vor Nutzung neuer Grün- und/oder Landwirtschaftsflächen am Siedlungsrand besteht die wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung eher darin, innerstädtische Freiflächen dem urbanen Wohnen zuzuführen.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die bauliche Auffüllung und Abrundung der städtebaulichen Situation in einer attraktiv gestalteten Innenstadt durch Anreicherung des Nutzungsspektrums. Die architektonisch anspruchsvollen Gebäude entlang der „Bahnhofstraße“ sollen durch eine Fortsetzung der Baukante und Abgrenzung des Straßenraumes an der „Wasserbreite“ durch einen geschlossenen Riegel, dem vorhandenen Baudenkmal „Tabakspeicher“, bauliches Gewicht entgegensetzen, aber auch dem Baudenkmal „Alte Schmiede“ einen rücksichtsvollen Rahmen geben.

Für das zu bebauende Grundstück ist ein städtebaulicher Wettbewerb für eine Wohnanlage für Senioren mit medizinischer Betreuung und Dienstleistungen durchgeführt worden.

Der Entwurf des 1. Preises des Wettbewerbes sieht eine Ausnutzung des Grundstückes in gesamter Tiefe vor und erfüllt städtebauliche Ansprüche an hohe Wohnqualität unter Einbeziehung der gärtnerisch zu gestaltenden Außenanlagen.

Belichtung, Besonnung und Freiflächen sind im Entwurf für die Wohnnutzung optimal berücksichtigt.

Die in der bisherigen Bebauungsplanung dargestellte flächenhafte private Anpflanzung ist nicht vorhanden. Der Vegetationsbestand dieser Fläche besteht aus einer Reihe Pyramidenpappeln, die einen Abstand von 9,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze haben. Durch den zu engen Stand der Bäume zueinander haben sich die Einzelbäume nicht optimal entwickeln können. Bei zunehmendem Pflegeaufwand haben die Pappeln noch eine Lebenserwartung von ca. 25 Jahren. Einzelne Bäume werden schon früher abgängig sein. Für einen Erhalt der Pappelreihe müßte mit der Baumaßnahme ein Mindestabstand von 4,0 m eingehalten werden.

Bei der baulichen Umsetzung des 1. Preises aus dem städtebaulichen Wettbewerb muß die Pappelreihe entfernt werden. Auch ein Verschieben des Baukörpers in nördlicher Richtung ist nicht ausreichend. Für den Erhalt der Pappelreihe müßten wesentliche Veränderungen am Entwurf vorgenommen werden. Das Konzept der Planung mit den begrünten Innenhöfen wäre nicht mehr umsetzbar.

Die Nachbarbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit dem favorisierten Entwurf des Wettbewerbes, hat in der Zeit vom 13. Juni 2000 bis 13. Juli 2000 stattgefunden. Es ist eine Anregung eingegangen, völlig auf die Bebauung zu verzichten und eine öffentliche innerstädtische Grünanlage und Parkplätze anzulegen. Aus Sicht der Stadt Bünde soll diesem Vorschlag, gemessen an der städtebaulichen Wertigkeit des Areals, nicht gefolgt werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen der öffentlichen und privaten Belange durch die geplante Nutzung des Grundstückes sind nicht zu erwarten.

Nach intensiver Abwägung wird an diesem städtebaulich exponierten Standort der Umsetzung eines gelungenen Bebauungsentwurfes mit einer langfristig wirkenden Neubegrünung der Vorzug vor einem Erhalt der Pappelreihe gegeben.

2. Regelungen zur Bebauung

Das Grundstück liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bünde. Entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur wird Kerngebiet festgesetzt.

Angepaßt an die vorhandene Bebauung wird die Zahl der Geschosse für die Neubebauung auf zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, um einen beabsichtigten städtebaulichen Akzent zu erzielen.

Die vorliegende Planung enthält zwingende Festsetzungen bezüglich der Baufläche (Baulinien). Dieses Abweichen von den Regelvorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die ausreichende Beleuchtung und Belüftung der geplanten und benachbarten Bebauung ist gewährleistet. Die Anforderungen des Bauordnungsrechtes aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt.

Um auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und zur Belebung der Innenstadt, sind sonstige Wohnungen i.S. des § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab 1. Obergeschoß im Kerngebiet zulässig. In den mit * gekennzeichneten Bereichen sind Wohnungen im Sinne des § 7 (3) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Nach Planungsstand sind für die Altenwohnanlage 12 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Die Anzahl der Stellplätze entspricht einem Anteil von 0,3 je Wohnung, Stellplätze für Besucher sind vorhanden. In einer vergleichbaren Seniorenwohnanlage im OT Ennigloh mit 30 Wohnungen hat sich ein Bedarf von max. 9 PKW-Stellplätzen ergeben, zeitweilig ist die Nachfrage niedriger. Festzustellen ist eine rückläufige Tendenz.

In Anlehnung an die bis 1998 geltenden Altenwohnungsbestimmungen, die einen Stellplatzschlüssel je Bewohner von 0,2 pro Wohnung zzgl. 20% vorsehen, soll hier diese Berechnungsgrundlage auch im frei finanzierten Altenwohnungsbau angewandt werden, somit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 10 Stellplätzen.

Die Wohnanlage verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Infrastrukturelle Einrichtungen, wie Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen und lassen einen noch geringeren Stellplatzbedarf vermuten.

Die Stadt Bünde untersucht derzeit, ob im Umfeld des Bahnhofes noch weitere Stellplatzflächen anzulegen.

Spielhallen und Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sollen im Planbereich vermieden werden. Dadurch soll eine Verfestigung dieser Nutzungsart und ein Umstrukturierungsprozess im Ortskern verhindert werden.

Die Stadt Bünde möchte größere bauliche Umgestaltungen im Ortskern vermeiden, um das Baudenkmal „Alte Schmiede“, das den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) unterliegt, zu erhalten. Neue Baukörper sollen sich harmonisch in die bereits vorhandene Bausubstanz einfügen. Zu diesem Zweck besteht eine separate Gestaltungssatzung (§ 86 (1) Nr. 1+2 BauONW 1995), die u.a. auch das Plangebiet erfaßt. Sie ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. In diesen städtebaulich wichtigen Bereichen sind die entsprechenden Vorgaben verbindlich.

Weiterhin ist von Bedeutung, die historisch gewachsenen baulichen Strukturen im Ortskern zu erhalten. Da die vorhandenen älteren Bauten oftmals die vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen (Dröppelgassen) unterschreiten, ist zur Wahrung der historischen Bedeutung für bestimmte, im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereiche, eine Abstandsflächensatzung gemäß § 81 (1) Nr. 5 BauONW 1984 aufgestellt worden, die die Erhaltung der gewachsenen Strukturen gewährleisten soll. Die Satzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden vorhandenen Straßen (Bahnhofstraße/Wasserbreite) erschlossen.

Einzelheiten zur Verkehrslenkung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Eine überproportionale Zunahme des PKW- Verkehrs durch die geplante Bebauung ist aufgrund der Nutzung als Altenwohnungen nicht zu befürchten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße Wasserbreite/ Blankener Straße L546 wird nicht beeinträchtigt.

Ein besonderes städtebauliches Anliegen ist die Beibehaltung von Wegeverbindungen und Durchlässen zur Bahnhofstraße und Wasserbreite über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen zugunsten der Anlieger.

4. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in den umliegenden Straßen vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Schmutzwasser

In der Wasserbreite befindet sich auf der gesamten Länge des Bebauungsplangebietes ein Schmutzwasserkanal.

In der Bahnhofstraße beginnt ein Schmutzwasserkanal in Höhe des Gebäudes Nr. 58 (Alte Schmiede), und ist auf der gesamten Grundstückslänge der Bahnhofstraße vorhanden.

Regenwasser

In der Bahnhofstraße ist von der Wasserbreite bis zur südlichen Bebauungsplangrenze auf der gesamten Länge ein Regenwasserkanal vorhanden. Es beginnt jedoch am ZOB ein Regenwasserkanal, der in die Wasserbreite mündet und dann in östlicher Richtung weiter verläuft. Da der v.g. Regenwasserkanal genau in Höhe der westlichen Grenzen der Flurstücke 296 bzw. 297 abknickt, besteht dort die Möglichkeit, an den Regenwasserkanal der Wasserbreite anzuschließen.

Gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Von der Verpflichtung nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird (§ 51 a Abs. 4 S. 1 LWG). Diese Ausnahmeregelung gilt für bereits am 1.1.1996 bestehende Abwasseranlagen.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch verschiedene öffentliche Einrichtungen, eine Vielzahl von öffentlichen Veranstaltungen und sonstigen Aktivitäten, sowie Verkehrslärm (die vorhandenen Verkehrszüge Wasserbreite und Bahnhofstraße ; die Nähe zur Deutschen Bahn) vorbelastet. In Gemengelagen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es führt nicht nur zu einseitiger Einschränkung der emittierenden Nutzung - zumal 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 sind dementsprechend höhere Anforderungen zu stellen.

6. Umweltschutz

Der Planbereich liegt in der Bündler Innenstadt. Die bauliche Nutzung von Flächen in bebauten Bereichen trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden am Siedlungsrand bei.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt. Das Grundstück liegt im Kerngebiet und weist keine ökologischen Besonderheiten auf. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes an geeigneten Stellen auf dem Grundstück wird das Baugebiet aufgewertet.

7. Altlasten

Im Zuge des Abbruchs des durch Brand zerstörten Verbrauchermarktes auf dem Gelände Gemarkung Bünde Flur 1 Flurstück 498 wurde in einem Bereich deutlicher Mineralölgeruch des Untergrundes festgestellt.

Nach vorliegenden Informationen war in diesem Bereich der Standort einer betriebseigenen Zapfanlage und im nachhinein wurde das Gelände über einen längeren Zeitraum zum ungeordneten Abstellen und Warten von Lastkraftfahrzeugen genutzt, wobei auch Betankungs- und Ölwechselarbeiten durchgeführt worden sein sollen.

Das Gelände wurde mittels elektrobetriebenen Bohrhammer mit insgesamt 22 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m unter Geländeoberkante untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ergab, daß es sich bei dem zu entsorgenden Bereich um eine Fläche von ca. 200-300 qm Größe handelt. Es ist von einer zu entsorgenden Bodenmenge von ca. 250-300m³ auszugehen.

Bei den Sondierungen wurden keine organoleptischen Hinweise auf Altlasten angetroffen.

Es erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Bünde als jetzige Eigentümerin und dem entsprechenden Investor, die Altlast fachgerecht zu entsorgen.

8. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden innerhalb des Plangebietes berührt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NRW wird im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Für das Denkmal „Alte Schmiede“ sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten, das Gebäude ist in dem Bebauungsplan festgesetzt und die vorhandene neue, als auch die geplante Bebauung wurden auf das Baudenkmal abgestimmt.

9. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Bünde keine Kosten.

Bünde, 11. Januar 2001

Die Bürgermeisterin

In Vertretung:


(Brockmeier)

BL	Z
SGL	Be
3.11	Tie