

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

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112.1
Gewerbegebiet Hunnebrock
„Bereich Stresemannstraße“

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung _____	3
2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, geltendes Ortsrecht _____	4
3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB _____	4
4. Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf _____	4
5. Regelungsinhalt der Änderung _____	5
6. Ver- und Entsorgung _____	5
7. Immissionsschutz _____	5
8. Denkmalschutz _____	6
9. Bodenschutz _____	7
10. Eingriffe in Natur und Landschaft _____	7
11. Artenschutz _____	7
12. Weitere Umweltbelange _____	8
13. Kosten _____	8

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 112.1 Gewerbegebiet Hunnebrock „Bereich Stresemannstraße“ soll auf dem Betriebsgelände eines Transportunternehmens für Böden und Baustoffe die bestehende Betriebshalle geringfügig erweitert werden. Hierfür ist die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Gebäudes um rd. 5,00 m nach Nordosten zu erweitern und die in diesem Bereich festgesetzte Grünfläche um 4,00 m zurückzunehmen. Mit der Erweiterung sollen erforderliche Büroflächen sowie Lagerflächen für die Betriebswerkstatt geschaffen werden. Eine Erweiterung innerhalb der bestehenden Baufläche ist einerseits aufgrund der bestehenden Betriebsabläufe nicht möglich, andererseits werden die unmittelbar an das Betriebsgebäude anschließenden, bereits versiegelten Grundstücksflächen als Rangier- und Abstellflächen durch den Fuhrpark oder als Parkplätze für Mitarbeiter genutzt.

Das rd. 0,42 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten von Bünde südwestlich der Autobahn A 30 an der Neumannstraße. Nordwestlich, westlich und südöstlich schließen weitere gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nordöstlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Plangebiet selbst befindet sich das Betriebsgebäude, welches auch zu Wohnzwecken genutzt wird (betriebsgebundenes Wohnen). Der Großteil der Grundstücksfläche ist heute versiegelt und wird als Rangier- und Abstellfläche für LKWs genutzt. Zur nordöstlich angrenzenden Ackerfläche besteht ein 6,00 m breiter durch Gehölzpflanzungen bestandener Grünstreifen. Entlang der Neumannstraße befinden sich ebenfalls Einzelbaumpflanzungen.

Anlass für die Planung ist die Anfrage des Betreibers, auf seinem Betriebsgrundstück die vorhandene bauliche Anlage um rd. 5,00 m Richtung Nordosten zu erweitern. Die Erweiterung ist erforderlich, da einerseits Verwaltungseinheiten aus Standorten in umliegenden Gemeinden auf den Standort im Plangebiet verlagert werden sollen und andererseits für die enthaltene Werkstatt weitere Lagerflächen benötigt werden. Die durch die Erweiterung zurückzunehmende, im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche soll an anderer Stelle auf dem Eingriffsgrundstück mindestens Flächengleich ersetzt werden. Hierfür soll im Bebauungsplan entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein 3,50 m breiter Grünstreifen angelegt werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb geschaffen werden. Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen den Erweiterungsabsichten entgegen. Eine Befreiung von den Festsetzungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist nicht möglich, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes kann der Erhalt des Betriebes an diesem Standort gesichert und somit der Wirtschaftsstandort Bünde gestärkt werden.

Die Stadt Bünde macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

Der Bebauungsplan Gemarkung Hunnebrock Nr. 112.1 Gewerbegebiet Hunnebrock „Bereich Stresemannstraße“ soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hunnebrock Flur 3 und umfasst vollständig das Flurstück 844.

2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, geltendes Ortsrecht

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt.

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde eine „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Zusätzlich wird der Bereich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Für den Planbereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt, welches mit vorliegender Änderung übernommen wird. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist somit sichergestellt.

Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde ist zu beachten.

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht betroffen.

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden. Hierbei dürfen keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der wesentlichen Schutzgüter bestehen.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung erfüllt diese Kriterien. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a BauGB abgesehen.

4. Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf

Für das Flurstück 844 der Gemarkung Hunnebrock, Flur 3 ist durch den Grundstückseigentümer ein Antrag eingereicht worden mit dem Ziel, die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern. Verwaltungsintern hat hierzu eine Prüfung stattgefunden, ob dem Antrag mittels einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stattgegeben werden kann. Dies ist nicht der Fall, sodass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Demnach kann von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen werden.

Der Rat der Stadt Bünde hat in einer Sitzung am 23.05.2017 nach vorheriger Beratung des Planungsausschusses am 18.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112.1 Gewerbegebiet Hunnebrock „Bereich Stresemannstraße“ gefasst. Gleichzeitig wurden in der o.g. Sitzungsreihenfolge die Zustimmung zur Planung sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte parallel vom 26.06. bis einschließlich 28.07.2017.

Während der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert, die zu einer Änderung der Planungsunterlagen führten. Lediglich die LWL-Archäologie für Westfalen bat um die Aufnahme eines Hinweises bezüglich kultur- und erdgeschichtlicher Bodenfunde.

Es ist ein entsprechender Beschluss zum Satzungsbeschluss vorbereitet worden.

5. Regelungsinhalt der Änderung

Mit der vorliegenden Änderung sollen die bestehenden Festsetzungen einer Grünfläche zugunsten gewerblicher Bauflächen zurückgenommen werden. Der 6,00 m breite festgesetzte Grünflächenstreifen wird entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von insgesamt 36,50 m um 4,00 m zurückgenommen. Kompensierend wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein 44,00 m langer sowie 3,50 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich der geplanten Erweiterung entsprechend um 5,00 m ergänzt und somit der bauliche Anbau ermöglicht.

Die Änderung hat insgesamt folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gemäß Bebauungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)	3.738 m ²	3.730 m ²
davon überbaubare Fläche (gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB)	3.148 m ²	3.154 m ²
Grünfläche (gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB)	506 m ²	514 m ²
GESAMT	4.244 m²	4.244 m²

6. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Veränderte Ansprüche an die Ver- und Entsorgungskapazitäten ergeben sich durch die Änderungsinhalte nicht.

7. Immissionsschutz

Von dem im Änderungsgebiet ansässigen Betrieb gehen gewerbegebietstypische Immissionen aus. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes, das mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleis-

tungspegel (IFSP) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts belegt ist. Mit der geplanten Änderung ist keine Steigerung der Lärmimmissionen zu erwarten.

Rund 200 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt verläuft die Autobahn A 30. Gemäß der Umgebungslärmkartierung des Landesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz schlagen im Plangebiet als gemittelter Dauerschallpegel (24h) bis zu 60 dB(A) bis ≤65 dB(A) auf sowie nachts 55 dB(A) bis ≤60 dB(A) (www.umgebungs-laerm.nrw.de).

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Für Gewerbegebiete sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts vor. Diese werden zumindest nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Neben der Orientierung an den Werten der DIN 18005 kann die Plangeberin zur Ermittlung und Bewertung von Verkehrslärm aber auch zulässigerweise auf die höheren Grenzwerte des § 2 (1) der 16. BImSchV als Abwägungsleitlinie zurückgreifen. Dort werden für Gewerbegebiete Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts genannt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Lärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Lärmimmissionen nach oben hin angesehen werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird der Konflikt der bestehenden Lärmimmissionen nicht ausgelöst, die Situation besteht bereits heute und wird durch die Planung nicht verändert. Mit der Planung wird auch nicht die Zulässigkeit weiterer Wohnnutzungen über den Bestand hinaus vorbereitet, sodass im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Konfliktlösung nicht erforderlich ist. Letztendlich bleiben die im Plangebiet aufschlagenden Werte unter den Grenzwerten der 16. BImSchV, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf betriebsbedingtem Wohnen in einem Gewerbegebiet nach wie vor sichergestellt sind.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. Bodenschutz

Mit der Planung wird die geringfügige Erweiterung einer baulichen Anlage ermöglicht. Die hierdurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf dem Plangrundstück selbst ausgeglichen (siehe Kapitel 10). Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 (1) und (2) sowie § 4 (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.

10. Eingriffe in Natur- und Landschaft

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die unmittelbar innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Insgesamt werden durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen rd. 146 m² der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zurückgenommen. Diese Rücknahme soll mindestens flächengleich innerhalb des Änderungsgebietes kompensiert werden. Daher wird entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein 3,50 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Diese weist insgesamt eine Fläche von rd. 154 m² auf, sodass der Eingriff mindestens flächengleich (+ 8 m²) und vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann.

11. Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch unmittelbar angrenzende Bebauung und versiegelte Flächen geprägt. Nordöstlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Die von der Änderung betroffenen Grünbereiche sind überwiegend durch Gehölze bestanden und grenzen unmittelbar an die zu erweiternde Betriebshalle. Das Plangebiet wird zur nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche durch eine Zaunanlage abgegrenzt und an dieser Seite von einem schmalen Grünstreifen begleitet. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind daher die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Säume, Hochstaudenfluren“ und „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 3817 Bünde) können potentiell 9 Fledermaus- und 20 Vogelarten sowie eine Amphibienart vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass die nächstgelegene Kartierung eines Vorkommens einer planungsrelevanten Art östlich in rd. 720 m Entfernung vorgenommen worden ist (Sperber).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw.

die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit die geplante Erweiterung nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfollower auf die angrenzenden Flächen ausweichen können. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung ist eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, im Plangebiet nicht zu erwarten. Die an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen mit randlichem Grünstreifen eignen sich zwar potenziell für Boden- und Gebüschbrüter, allerdings sind im unmittelbar angrenzenden Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden, die ebenfalls als Niststandorte genutzt werden können. Daher kann davon ausgegangen werden, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes keine existentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen kann eine Nutzung der Fläche als Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungsraum für sonstige, planungsrelevante Tierarten ausgeschlossen werden. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum.

Ein Vorkommen von Amphibien und Kröten ist aufgrund des Fehlens von Laichhabitaten nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Erweiterung kommt es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

12. Weitere Umweltbelange

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 112.1 Gewerbegebiet Hunnebrock „Bereich Stresemannstraße“ werden keine negativen städtebaulichen Veränderungen ausgelöst. Eine **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB kommt nicht zur Anwendung, da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird (§ 13 (3) BauGB).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG NRW sind innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft nicht nachgewiesen.

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

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen andere Erkenntnisse ergeben, werden die zuständigen Fachbehörden umgehend informiert.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

13. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 31. August 2017

Der Bürgermeister
in Vertretung:


(Dr. Siepenkothen)