

Stadt Bünde
61 -Planungsamt
Az.: 61-622-35-14a/3
02. Februar 2021

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

**3. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Bünde Nr. 14a
„Gebiet zwischen Horsastraße, Heidestraße, Hengistweg und Fah-
renkampstraße“**

**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch /
Bebauungsplan der Innenentwicklung**



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung	1
2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, geltendes Ortsrecht	2
3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
4. Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf	3
5. Regelungen zur Bebauung	4
6. Verkehrserschließung	7
7. Ver- und Entsorgung	8
8. Immissionsschutz	8
9. Bodenschutz	8
10. Denkmalschutz	9
11. Weitere Umweltbelange	9
12. Kosten	10

Anlagen

Anlage 1: Lageplan und Höhenentwicklung des Planungsvorhabens

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Bünde Nr. 14a „Gebiet zwischen Horsastraße, Heidestraße, Hengistweg und Fahrenkampstraße“ soll das Planungsrecht eines bislang unbebauten Grundstückes geringfügig angepasst werden, um eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 6 Wohneinheiten zu ermöglichen und somit dem bestehenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Bünde zu entsprechen.

Das ca. 0,08 ha große Plangebiet befindet sich zentral gelegen in Bünde, südlich der Horsastraße, nördlich des Hengistweges sowie nordwestlich der Mozartstraße.

Die Fläche befindet sich innerhalb eines Reinen Wohngebietes und ist mit einem Baufenster für ein zweigeschossiges Gebäude im Zentrum des Grundstückes beplant worden. Das Grundstück wurde allerdings bislang nicht bebaut, ausschließlich Stellplätze einer südlich angrenzenden Hochhausbebauung befinden sich im südlichen Grundstücksbereich im Übergang zum hier angrenzenden Grundstück. Im östlichen Randbereich verläuft ein schmaler Fußweg, welcher eine Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Grundstück (Horsastraße 19 und 21) und der Mozartstraße darstellt. Ansonsten ist das Plangebiet überwiegend mit Sukzessivgrün in Form von Sträuchern und vereinzelt Gehölzen bewachsen. Im Nordwesten ragt die Baumkrone eines Ahorns ins Plangebiet, der über die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde geschützt ist und somit im Rahmen einer Überplanung zu erhalten ist.

Das Plangebiet soll nun einer Bebauung zugeführt und städtebaulich in das Umfeld integriert werden, welches durch eine verdichtete Wohnbebauung geprägt ist. So schließt im östlichen Anschluss eine überwiegend zweigeschossige Doppel- und Reihenhausbauung an. Nördlich, nordwestlich, westlich sowie südwestlich und südlich des Plangebietes schließen Mehrfamilienhäuser an, welche teilweise bis zu acht Geschosse aufweisen. Die direkt angrenzenden Mehrfamilienhäuser sind jeweils mit Flachdach errichtet worden, während weiter westlich ebenfalls Mehrfamilienhäuser mit geneigten Dächern zu finden sind.

Das Grundstück wurde von einem privaten Vorhabenträger erworben, der hier nun ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten errichten möchte. Das Plankonzept sieht einen 20 x 14 m großen Gebäudegrundriss mit südlich und nördlich ausgerichteten Terrassen / Balkonen vor (siehe Anlage 1). Zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein Gebäuderücksprung in Form einer Höhenstaffelung vorgesehen. Die geplante neue Wohnbebauung soll einen städtebaulichen Lückenschluss zwischen dem heutigen Bestand erreichen und mit 2 Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Staffelgeschoss in ihrer Maßstäblichkeit zwischen der östlichen Einfamilienhausbebauung und den großmaßstäblichen Gebäuden vermitteln.

Die Stellplätze sind mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen, wodurch es zu einem für reine Wohngebiete atypischen Versiegelungsrad kommt. Um die erhöhte Bodenbeanspruchung zu kompensieren, soll das geplante Flachdach begrünt und somit ein ökologischer Mehrwert erzielt werden. Ebenso wird der Fortbestand und die Entwicklungsmöglichkeit des geschützten Ahorns durch das Plankonzept entsprechend berücksichtigt.

Städtebaulich gesehen ist das Plangebiet bereits gut integriert. Diverse Nahversorgungsangebote sind in Luftlinienentfernungen zwischen ca. 280 m und 500 m von dem Plangebiet entfernt zu finden.

In knapp 780 m Luftlinienentfernungen befindet sich die Grundschule Mitte (rd. 15 Minuten Fußweg), in knapp 320 m die städtische Hauptschule (rd. 5 Minuten Fußweg), die Realschule Mitte befindet sich in knapp 640 m (rd. 13 Minuten Fußweg) sowie das Gymnasium am Markt in knapp 980 m Entfernung zum Plangebiet (rd. 16 Minuten Fußweg).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Innenstadt, in der sowohl städtische Einrichtungen als auch Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen angesiedelt sind.

Anlass für die Planung ist eine private Anfrage, die Fläche wohnbaulich entwickeln zu wollen. Das Plangebiet besitzt ein Flächenpotenzial sowohl für die Umsetzung des Vorhabens neue Wohnangebote zu schaffen als auch für die Innenentwicklung und Nachverdichtung zentral gelegener Bereiche in Bünde. Das Baugrundstück mit innerstädtischer Lage ist insgesamt rd. 860 m² groß und bislang nicht bebaut. Mit der Bebauungsplanänderung wird das bestehende Baurecht erweitert, sodass das Grundstück angemessen ausgenutzt werden kann. Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) ist die Nutzung der bislang minder genutzten Fläche mit dem Ziel der Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach Ausführungen des § 1 (5) BauGB sinnvoll. Somit kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert werden, wobei technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden können.

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, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / 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, da der bereits im Reinen Wohngebiet gelegene Änderungsbereich unter der Voraussetzung einer Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung über ein Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.

Der Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 14a „Gebiet zwischen Horsastraße, Heidestraße, Hengistweg und Fahrenkampstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bünde Flur 15 und umfasst vollständig das Flurstück 425.

2. Übergeordnete Planungen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, geltendes Ortsrecht

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, für Wohnfolgeeinrichtungen und für öffentliche und private Dienstleistungen.

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Planbereich wird auch weiterhin ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit sichergestellt.

Das Gebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet. 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. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan

darf nur im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird. Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten,
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung einer im Innenbereich liegenden Fläche). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet insgesamt ca. 0,08 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

4. Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf

Für das Flurstück 425, Flur 15 der Gemarkung Bünde ist ein Antrag auf Bebauungsplanänderung eingereicht worden mit dem Ziel auf der Fläche Wohnangebote entwickeln zu wollen.

Der Rat der Stadt Bünde hat in einer Sitzung am 09.10.2019 - nach vorheriger Beratung des Planungsausschusses am 08.10.2019 - den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Bünde Nr. 14a „Gebiet zwischen Horsastraße, Heidestraße, Hengistweg und Fahrenkampstraße“ gefasst.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch. 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 03.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020.

Während der Beteiligung gingen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein, die allerdings keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes

nach sich zogen. Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert.

5. Regelungen zur Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird auch weiterhin ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Verkehrsintensive Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Die Grundflächenzahl gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. Dabei soll das Höchstmaß der GRZ gem. § 17 (1) BauNVO auf maximal 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der Obergrenze für Reine Wohngebiete und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche, wobei die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Eine Überschreitung der GRZ auf max. 0,6 ist gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig. Die mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung nachzuweisenden Stellplätze führen auf dem Baugrundstück zu einem für reine Wohngebiete atypischen Versiegelungsrad. Um die erhöhte Bodenbeanspruchung zu kompensieren, soll das geplante Flachdach begrünt und somit ein ökologischer Mehrwert erzielt werden.

Daher wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 0,8 erfolgen kann, wenn in gleichem Maße der Überschreitung eine Begrünung der Dachflächen erfolgt. Bei einer extensiven Begrünung ist die Dachbegrünung durch eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird gem. § 17 BauNVO auf das Höchstmaß von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls der Obergrenze für Reine Wohngebiete.

Die Höhe baulicher Anlagen wird ausschließlich in Verbindung mit der Errichtung eines Flachdaches festgesetzt. Dabei darf das Gebäude eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten, wobei die Höhe einen Konstruktionsraum für die Ausbildung einer Attika berücksichtigt.

Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Mozartstraße, Flurstück 415, Flur 15) im Bereich der Grundstückszufahrt.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Um die Staffelung nach Osten zu gewährleisten, wird eine ergänzende Baugrenze festgesetzt, bis zu welcher sich das oberste Geschoss (hier: das dritte Geschoss) erstrecken darf. Somit wird ein aufgelockertes Erscheinungsbild zur Straßenseite hin sichergestellt.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke (wie z.B. Begrünung, Bepflanzung, Befestigung) wird auf § 8 (1) BauO NRW verwiesen.

5.4 **Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt. So wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in die Umgebungsstruktur eingliedert, welche überwiegend durch eine aufgelockerte und kleinteilige Bebauung geprägt ist.

5.5 **Zahl der Vollgeschosse**

Für den Geltungsbereich werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Um nach Osten hin eine verträgliche Eingliederung in den Bestand sicherzustellen, sind über die Festsetzung einer zweiten Baugrenze in einer Tiefe von mindestens 2,00 m maximal zwei Vollgeschosse zulässig. So gliedert sich das Vorhaben optisch in das Erscheinungsbild der Mozartstraße ein.

5.6 **Zahl der Wohnungen**

Um die Zahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen, erfolgt eine Beschränkung der Wohnungen. Um jedoch auch dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum nachzukommen, sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

5.7 **Örtliche Bauvorschriften**

Im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes werden gem. § 89 Absatz 2 BauO NRW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an den vorhandenen Gestaltungselementen der Nachbarbebauung orientieren.

Das Ziel dieser Vorschriften ist, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

Dazu wird festgesetzt, dass ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig ist, da diese bereits das städtebauliche Umfeld des Plangebietes prägen und somit sichergestellt wird, dass sich das Gebiet optisch in dieses einfügt.

5.8 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, abgeprüft werden.

Der im Plangebiet vorhandene Grünbewuchs stellt sich überwiegend als Sukzessivgrün in Form von Sträuchern und vereinzelt Gehölzen dar, die aus artenschutzrechtlicher Sicht keine hohe Bedeutung haben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine höherstämmigen Gehölze mit Höhlen oder Spalten, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnten. Lediglich im Nordwesten ragt die Baumkrone eines Ahorns ins Plangebiet, der über die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde geschützt ist und somit im Rahmen einer Überplanung zu erhalten ist.

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 Stö-

rungen tolerieren und somit eine Bebauung 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.

Es sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 3817 Bünde) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensraumtypen 8 Fledermaus-, 22 Vogel- und eine Reptilienart potenziell vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben.

Anhand der vorhandenen Vegetation innerhalb des Änderungsbereiches lässt sich erkennen, dass diese theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandort bevorzugen, in Frage kommt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die für Vögel als Quartiere nutzbar sind.

Daher sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, wodurch eine Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt auf einen hohen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BauGB ist ebenfalls nicht zu erwarten. Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung wird die Planzeichnung um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung können weitere Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit aufgenommen werden.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

5.9 Baumerhalt

Auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 345, Flurstück 15) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein Einzelbaum der auf Grundlage des § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde vom 18.10.1988 (in der z.Z. gültigen Fassung) zu erhalten ist. Dieser wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und auf die geltende Baumschutzsatzung verwiesen.

Der Kronentraufbereich, welcher teilweise in den nordwestlichen Plangebietsbereich ragt, ist von baulichen Anlagen und Befestigungen freizuhalten.

Bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (siehe auch § 4 (3) Baumschutzsatzung der Stadt Bünde vom 18.10.1988 in der z.Z. gültigen Fassung).

5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist bereits heute eine mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, welche eine fußläufige Verbindung zwischen Mozartstraße und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Grundstück (Flurstück 424, Flur 15) sicherstellt.

Um diese Verbindung auch langfristig zu sichern, soll an ebendieser Stelle eine solche Fläche auch weiterhin festgesetzt werden.

6. Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist heute bereits über die südöstlich angrenzende Mozartstraße erschlossen. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die Erschließung, sodass diese weiterhin über die Mozartstraße erfolgen kann.

Im Süden befindet sich heute auf dem Plangrundstück ein rd. 5 m tiefer Streifen, der als Stellplatz für die angrenzenden Mehrfamilienhäuser genutzt wird. Der Stellplatznachweis der angrenzenden Wohnbebauung erfolgt über die südlich anschließenden Garagenanlagen bzw. die Garagen entlang des Hengistwegs im Süden und der Horsastraße im Norden.

Mit der Umsetzung des Konzeptes entfallen die heute an der Südseite des Grundstückes geduldeten 10 Stellplätze. Für die Bewohner der angrenzenden Mehrfamilienhäuser sind Garagenstellplätze im südlichen Anschluss sowie entlang des Hengistwegs und der Horsastraße auf den jeweiligen eigenen Grundstücksflächen vorgesehen. Ebenso befinden sich weitere Stellplätze an der Fahrenkampstraße. Für das Plangrundstück existiert bis heute keine grundbuchrechtliche Regelung, die die Nutzung der Stellplätze durch Dritte auf dem Grundstück des Investors vorsieht. Auch wurde keine entsprechende Grundstücksteilung vorgenommen. Zwar wurden in der Vergangenheit die Stellplätze den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser zum Erwerb angeboten, dies wurde allerdings seitens der jeweiligen Stellplatznutzer abgelehnt. Somit besteht heute kein Erfordernis für den betroffenen Grundstückseigentümer, welches den Erhalt für den Stellplatznachweis im Bestand vorsieht. Ebenso lässt sich hieraus kein Gewohnheitsrecht ableiten. Die Nutzung der Teilfläche des Grundstückes für nicht zu dem Baugrundstück gehörenden Stellplätzen war allenfalls durch den Grundstückseigentümer geduldet, ohne dass sich hieraus eine dauerhafte Fremdnutzung ableiten lässt.

Für das geplante Neubauvorhaben mit bis zu sechs Wohneinheiten ist der Nachweis von 9 Stellplätzen zu führen. Aus stadtplanerischer Sicht kann die erfolgte Fremdanweisung der Flächen im Plangebiet aber nicht zum Nachteil des in Rede stehenden Vorhabens reichen. Der Investor ist eigentumsrechtlich in der Lage und planerisch gewillt, die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zur Erbringung des Stellplatzschlüssels für das eigene Bauvorhaben zu erfüllen. Auf den Grundstücksflächen der angrenzenden Mehrfamilienhäuser besteht heute die Möglichkeit weitere Stellplatzanlagen unterzubringen, sodass ein sich ggf. darstellender Bedarf hierüber gedeckt werden kann.

7. Ver- und Entsorgung

Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in der angrenzenden Mozartstraße vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Entwässerung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Möglichkeit einer ortsnahen Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist nicht gegeben. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht zielführend. Daher soll die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes über die angrenzenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle im Trennsystem erfolgen. Dementsprechend ist auf den Baugrundstücken eine Regenrückhaltung mit einer maximalen Einleitungsmenge von 10 l / (sec*ha) herzustellen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist mit dem Anschluss des Plangebietes an die Mozartstraße an die regelmäßige Abfallentsorgung durch die städtische Müllabfuhr gegeben.

8. Immissionsschutz

Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

9. Bodenschutz

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme innerstädtisch gelegener Flächenreserven als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt. Dadurch kann die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich zur Deckung der Wohnraumnachfrage gemindert werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

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.

Im Plangebiet befindet sich die Bodenart Gley-Podsol, welche als nicht schützenswert einzustufen ist. Zwar wird im Bebauungsplan eine Bodenversiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen, was über der Obergrenze des § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete liegt. Allerdings ist eine Überschreitung der für Reine Wohngebiete möglichen GRZ von 0,6 (zulässiges Höchstmaß unter Berücksichtigung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO) mindestens in gleichem Maße über eine Begrünung der Dachflächen zu kompensieren. Somit wird die Überschreitung gemäß § 19 (2) BauNVO durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

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 ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Bau- denkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW).

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, 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, Telefon: 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 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.

11. Weitere Umweltbelange

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Bünde Nr. 14a „Gebiet zwischen Horsastraße, Heidestraße, Hengistweg und Fahrenkampstraße“ werden keine negativen städtebaulichen Veränderungen ausgelöst.

Eine **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB kommt nicht zur Anwendung, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (§ 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB).

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten **Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit entsprechenden anthropogenen Einwirkungen ist die **biologische Vielfalt** bereits im Bestand als gering anzusehen und wird nur unerheblich beeinträchtigt.

Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Punkt 7 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung Aussagen enthalten.

Die bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet kann zu Beeinträchtigungen auf die lokale **Tier- und Pflanzenwelt** führen. Allerdings wird mit vorliegender Änderung des Bebauungsplanes kein neues Baurecht hergestellt. Dieses besteht bereits mit heutigem Planungsrecht, wodurch eine Inanspruchnahme jederzeit möglich gewesen wäre. Somit ist die vorliegende Änderung nicht ursächlich für Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Im Sinne des **Artenschutzes** dürfen durch die Inanspruchnahme der Fläche die Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz nicht verletzt werden. Ein Verstoß gegen § 44 (1) BauGB ist bei einer Baufeldfreimachung gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September (entspricht der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) nicht zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf **Klima und Luft** wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung planungsrechtlich keine neue Situation herbeigeführt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes ist bei einer Bebauung des Plangebietes nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche oder freizuhaltenender Frisch-/ bzw. Kaltluftschneisen. Stadtklimarelevante Prozesse werden mit einer Überbauung der Fläche nicht tangiert. Bei Umsetzung einer Dachbegrünung sind positive Verdunstungseffekte durch das gespeicherte Regenwasser zu erwarten, die zu einer Kühlung und Luftbefeuchtung beitragen und somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas führen können.

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.

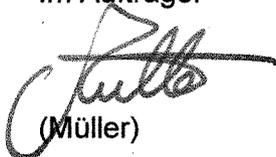
Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 02. Februar 2021

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:



(Müller)

