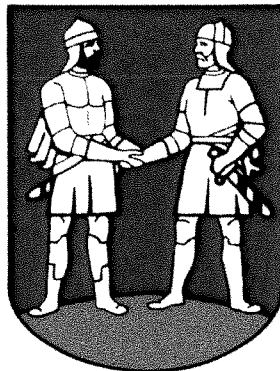


Stadt Bünde
Bereich 6 -Planen und Bauen-
Abteilung 6.2 -Planung-
Az.: 6.2/61-622-30-40
19. April 2017

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

zum Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 40
„Von-Schütz-Straße / Lange Straße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch /
Bebauungsplan der Innenentwicklung



Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

Anlage 1: Lageplan zur geplanten Wohnbebauung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Ennigloh Nr. 40 „Von-Schütz-Straße / Lange Straße“ soll auf einer ehemaligen Gewerbefläche eine wohnbauliche Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Das rd. 0,57 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Bünde Innenstadt in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum. Auf den Grundstücken befand sich bis zuletzt eine ehemalige Tabaklagerhalle, die aufgrund ihres auffälligen Erscheinungsbildes das nähere Umfeld negativ prägte. Die Lagerhalle ist mittlerweile zurückgebaut, sodass die Fläche brach liegt und überwiegend durch Grünlandbewuchs geprägt wird.

In der Umgebung befinden sich entlang der Lange Straße sowohl westlich, nördlich und östlich des Plangebietes überwiegend freistehende ein-, zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, die mit Satteldächern ausgebildet sind. Im Osten werden im Anschluss an die Von-Schütz-Straße derzeit ebenfalls auf einer ehemaligen Gewerbefläche drei- und viergeschossige Wohngebäude mit bis zu 40 Wohneinheiten in einer offenen, aufgelockerten Bauweise mit Flachdächern errichtet (Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 37 „Von-Schütz-Straße / Wedekindstraße“). Im Süden grenzen unmittelbar an das Plangebiet zwei eingeschossige Einfamilienhäuser an sowie in deren Anschluss ein Altenpflegeheim in viergeschossiger Bauweise (Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 31 „Von-Schütz-Straße“).

Das Pflegeheim gliedert sich an das GesundheitsCentrum Bünde, welches sich westlich des Geltungsbereiches erstreckt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein großflächiger Parkplatz, der sich durch vereinzelte Gehölzpflanzungen zum Plangebiet abgrenzt. Die größtenteils dreigeschossigen Gesundheitseinrichtungen sind um diese Platzanlage angeordnet und weisen eine zum Teil ausgefallene Architektursprache auf. Auf der Stellplatzfläche befindet sich der Korpus einer ehemaligen Windmühle, die sich durch ihre solitäre Lage im Freiraum prägend und identifikationsstiftend für das Quartier darstellt.

Anlass für die Planung ist die Anfrage des Grundstückeigentümers, der auf der Fläche ein Wohngruppenprojekt sowie weitere Wohnungen entwickeln möchte. Das Bauungskonzept sieht zwei parallel zur Von-Schütz-Straße ausgerichtete Baukörper vor (Wohngruppenprojekt), die im Süden des Plangebietes ihren Abschluss durch ein ergänzendes L-förmiges Gebäude finden (siehe Anlage 1). Zur jeweiligen nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze hin sind Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen vorgesehen, wobei zur Lange Straße durch die Anordnung von Garagen / Carports und Einzelbaumpflanzungen eine städtebauliche Kante erzeugt werden soll. Durch die Stellung der Gebäude entsteht eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Freiräumen, die im Quartiersinneren einen Gemeinschaftshof ausbilden und aufgrund der vorgesehenen Öffnung zur Parkplatzfläche sowie zur Von-Schütz-Straße Blickbeziehungen zur ehemaligen Windmühle ermöglichen. Insgesamt sollen mit dem Vorhaben rd. 40 Wohneinheiten entwickelt werden, wobei der südliche Bereich im Sinne eines zweiten Bauabschnittes zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann.

Ziel und Zweck der Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde, die Nutzungsvielfalt im Innenstadtbereich zu stärken, Entwicklungsspielräume zu eröffnen und eine angemessene bauliche Verdichtung in den vorhandenen Baugebieten zu fördern.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan und für eine baurechtliche Genehmigung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) können in der direkten Umgebung nicht ausreichend Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit der

geplanten Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

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: Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

Der Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 40 „Von-Schütz-Straße / Lange Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ennigloh Flur 4 und umfasst vollständig die Flurstücke 351/89, 432 und 446.

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 Aufstellungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde eine „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Für den Planbereich wird ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzungen von „allgemeinem Wohngebiet“ in der dargestellten „gemischten Baufläche“ nicht gefährdet. Die Abweichung widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, sie folgt den örtlichen Gegebenheiten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit 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. 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 (3) 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.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die Planung dient der Innenentwicklung,
- 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,
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Fläche im Innenbereich, die an zwei Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,57 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 die Flurstücke 351/89, 432 und 446 der Gemarkung Ennigloh, Flur 4 ist durch den Grundstückseigentümer ein Antrag eingereicht worden mit dem Ziel auf der Fläche Wohnen entwickeln zu wollen.

Der Rat der Stadt Bünde hat in einer Sitzung am 05.07.2016 - nach vorheriger Beratung des Planungsausschusses am 23.06.2016 - den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 40 „Von-Schütz-Straße / Lange Straße“ gefasst.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB.

Die Zustimmung zu Planung und zur Offenlegung wurde vom Rat der Stadt Bünde in seiner Sitzung am 29. September 2016 - nach vorheriger Beratung des Planungsausschusses am 08. September 2016 - gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgten parallel vom 5. Dezember 2016 bis 6. Januar 2017.

Während der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Der Kreis Herford - Untere Immissionsschutzbehörde äußerte im Rahmen der Beteiligung Bedenken bezüglich der südwestlich angrenzenden Stellplatzanlage des Gesundheitszentrums, da mit einer Überschreitung der Beurteilungspegel an der zukünftig geplanten Wohnbebauung zu rechnen ist. Eine schalltechnische Untersuchung der Lärmbelastung wurde nachträglich durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 8

dargestellt. Zur Satzungsfassung erfolgt eine Kennzeichnung mischgebietstypisch lärmvorbelasteter Bereiche. Durch die Kennzeichnung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und somit ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich. Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

5. Regelungen zur Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 (1) BauNVO. Es gilt somit eine max. GRZ von 0,4 sowie eine max. GFZ von 1,2.

Die GRZ kann gem. § 19 Absatz 4 BauNVO durch Nebenanlagen überschritten werden.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke (wie z.B. Begrünung, Bepflanzung, Befestigung) wird auf § 9 Absatz 1 BauO NRW verwiesen.

5.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,50 m begrenzt. Hierin berücksichtigt ist bereits einen Konstruktionsspielraum bei der Ausbildung von Attiken.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 (1) BauNVO die Von-Schütz-Straße herangezogen.

5.5 Zahl der Vollgeschosse

Für den Geltungsbereich werden maximal drei zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

5.6 Pflanzgebot

Städtebaulich gewünscht ist entlang der Lange Straße eine Flucht mit der vorhandenen Bebauung zu erzeugen. Um diese räumlich-gestalterisch zu betonen, werden in einem Abstand von jeweils 10,00 m Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Diese können in ihrer Lage zugunsten von Zufahrten abweichen.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes werden gem. § 86 Absatz 4 BauO NRW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan

aufgenommen. Diese orientieren sich an den gestalterischen Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 37 „Von-Schütz-Straße/ Wedekindstraße“ und gewährleisten somit ein harmonisches Einfügen in das umliegende Siedlungsbild.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Lange Straße im Norden und Von-Schütz-Straße im Osten erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück in ausreichender Zahl hergestellt werden, entsprechende Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Um eine Beeinträchtigung des Kreuzungsbereiches Von-Schütz-Straße / Lange Straße zu vermeiden, wird für die in diesem Bereich festgesetzte Stellplatzfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB der Einfahrtbereich sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Eine Haltestelle der Stadtbuslinie befindet sich rd. 100 m östlich in der Wedekindstraße. Der Bahnhof Bünde befindet sich rd. 600 m in südlicher Richtung mit Anschlüssen zum Nah- und Fernverkehr.

7. Ver- und Entsorgung

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

Fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes

Hinsichtlich vorhandener, neu zu verlegender oder neu auszulegender Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom im Plangebiet sind zwecks Koordinierung mit dem Straßenbau und sonstigen Baumaßnahmen möglichst frühzeitig der Deutschen Telekom Technik GMBH, Niederlassung PPB Bielefeld, PTI 15, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch das vorhandene städtische Kanalnetz. Ein Mischwasserkanal liegt sowohl in der Von-Schütz-Straße als auch in der Lange Straße.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 51a Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnahe 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 ortsnahe Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist nicht gegeben. Da eine Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz möglichst gering gehalten werden soll, ist auf den betreffenden Grundstücken eine wirksame Rückhaltung (max. Einleitung 10 l/(sec*ha)) zu gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung (§ 44 (2) Landeswassergesetz NRW) wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan übernommen.

8. Immissionsschutz

Südwestlich des Plangebietes, an der Mühlenstraße, befindet sich im Bestand eine größere Stellplatzanlage. Dieser Parkplatz ist überwiegend für die Patienten des benachbarten Gesundheitszentrums bestimmt. Relevante Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet sind in erster Linie durch den KFZ-Verkehr auf dem Parkplatz zu erwarten. Um die durch die Stellplatzanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu ermitteln, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro Hansmeier GbR, Detmold, März 2017).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in den Randbereichen des Plangebietes tagsüber bis zu 59 dB(A) sowie nachts bis zu 42 dB(A) aufschlagen.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45 / 50 dB (A) (45 dB (A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Da die südwestlich angrenzende Stellplatzanlage und der dadurch verursachte Verkehrslärm dem benachbarten Gesundheitszentrum zuzurechnen ist, fällt diese unter den Typus Gewerbelärm.

Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40 / 45 dB (A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Richtwerte unterscheiden sich somit bis auf die Berücksichtigung von kurzzeitigen Geräuschspitzen im Grunde nicht von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich nach den Berechnungen des Schallgutachtens Lärmpegel für den Tageszeitraum von bis zu 59 dB(A) sowie nachts von bis zu

42 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der TA Lärm zwar für allgemeine Wohngebiete überschritten, jedoch jeweils für Mischgebiete eingehalten. Die vorstehend beschriebene Überschreitung der Immissionsrichtwerte steht den nach § 1 (6) BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen, da die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten werden und in Mischgebieten gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Die Stadt Bünde hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine Wohnnutzung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein für die Wohnnutzung ausreichender Schutz gewährleistet werden kann.

Im Sinne der Einhaltung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO müsste die geplante Wohnbebauung rd. 10,00 m bis 20,00 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze abgerückt werden. Allerdings sieht das Bauungskonzept im Geltungsbereich zwei parallele, zur Von-Schütz-Straße ausgerichtete Baukörper vor, deren Realisierung mit einem Abrücken der Bebauung nicht gegeben wäre.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch die Stellplatzanlage sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung / Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur,
- Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrele-

vanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- Für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus (aus stadtplanerischer Sicht ist ein allgemeines Wohngebiet gewollt). Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik.
- Für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in der DIN 18005 und der TA Lärm für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Richtwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes Bündes zu Grunde gelegt werden kann. Demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der Stellplatzanlage. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand müssten an der Emissionsquelle entlang der gesamten östlichen Grenze des Parkplatzes angebracht werden. Um eine Schutzwirkung zur Einhaltung der idealtypischen Orientierungs- und Richtwerte in dem Wohngebiet zu erlangen, müsste diese Lärmschutzwand unter Berücksichtigung von Wohnraumfenstern im zweiten Obergeschoss eine Höhe im Bereich von 8,00 m über Gelände aufweisen.

Ein aktiver Lärmschutz hätte mit der Dimensionierung in der Höhe und der Länge eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Bünde nicht vorkommt und nicht üblich ist. Die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von rd. 8,00 m stellt eine städtebaulich nicht wünschenswerte Zäsur des Stadtbildes dar. Diese aktive Maßnahme zum Schutz des Stellplatzlärms hätte zur Folge, dass innerhalb des Gebietes Schallschutzmauern zu errichten wären, die den gesamten städtebaulichen Zusammenhang entfremden würden. Von daher wird von aktiven Maßnahmen zum Schutz vor dem Stellplatzlärm Abstand genommen.

Dahingehend ist untersucht worden, inwieweit es möglich ist, mittels passiven Schallschutzmaßnahmen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gerecht zu werden. In dem Plangebiet liegen Geräusch-Belastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen.

Im Gegensatz zum Verkehrslärm ist bei der Betrachtung des Gewerbelärms jedoch zu beachten, dass immissionsreduzierende Maßnahmen gegenüber Gewerbelärm

nur zulässig sind, sofern die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können. Gemäß TA Lärm ist die Lärmbelastung von schutzwürdigen Räumen einen halben Meter vor geöffnetem Fenster zu überprüfen, sodass nicht - wie beim Verkehrslärm - auf Raum-Innenpegel abgestellt werden kann. Passive Schallschutzmaßnahmen, die erst hinter geschlossenem Fenster ansetzen und etwa durch schallgedämmte Fenster und Belüftungseinrichtungen auf die Einhaltung der Pegel innerhalb der Gebäude abstellen, sind daher im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht möglich.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass im Allgemeinen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, bereits den Anforderungen entsprechen, um bei auftretenden maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 dB(A) bis 65 dB(A) ausreichend geschützte Innenwohnbereiche herzustellen. Da im Plangebiet Lärmwerte von tags bis zu 59 dB(A) sowie nachts bis zu 42 dB(A) auftreten, sind somit Festsetzungen hinsichtlich einer erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen ohnehin nicht erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Bebauungsplan lediglich eine Kennzeichnung der Bereiche vorgenommen, für die eine mischgebietstypische Lärmvorbelastung von 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) tags und 40 dB(A) bis ≤ 45 dB(A) nachts zu erwarten ist. Da mit den in diesen Bereichen prognostizierten Lärmwerten die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden, sind keine weitergehenden Festsetzungen für das Erreichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Wie oben beschrieben gelten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als gewahrt, wenn die Werte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind. Dies ist mit vorliegender Planung der Fall.

Mit der Kennzeichnung der betroffenen Bereiche, für die mit mischgebietstypischen Lärmwerten zu rechnen ist, wird die Stadt Bünde ihrer Hinweispflicht gerecht.

9. Bodenschutz

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt. 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.

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.

10. Denkmalschutz

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

Die auf der westlich gelegenen Stellplatzfläche befindliche ehemalige Windmühle ist
in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 29 „Mühlenstraße“
als zu erhaltendes Gebäude dargestellt, welches im Denkmalpflegeplan der Stadt
Bünde festgelegt ist. Das Bebauungskonzept berücksichtigt dies durch die Stellung
der baulichen Anlagen und somit durch die Ausbildung von Blickbeziehungen in an-
gemessener Weise.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (et-
wa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt
werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unver-
züglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36,
33613 Bielefeld, Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die
Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künfti-
gen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen.
Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die ent-
sprechenden Behörden zu informieren.

11. Weitere Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Ennigloh Nr. 40 „Von-
Schütz-Straße / Lange Straße“ werden keine negativen städtebaulichen Veränderun-
gen ausgelöst.

Eine **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB kommt nicht zur Anwendung, da der Be-
bauungsplan 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 Landschafts-
haushalt**, 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 bisherigen Bodennutzungen (Brachfläche) 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 Be-
gründung Aussagen enthalten.

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine gra-
vierende negative Veränderung. Das Plangebiet liegt in der Nähe zum Innenstadtbereich
der Stadt Bünde und ist kein Bestandteil der freien Landschaft.

Der **Artenschutz** gem. § 44 BNatSchG wird wie folgt beurteilt:

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch unmittelbar angrenzende Bebauung und
Verkehrswege geprägt. Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen.
Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkan-
lagen, Siedlungsbrachen“ und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ zu
betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 3 im

Messtischblatt 3717 Kirchlengern) können potentiell 7 Fledermaus- und 16 Vogelarten sowie eine Amphibienart vorkommen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes 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. Zudem war das Plangebiet in der Vergangenheit bereits bebaut. Nach Abriss der Bebauung hat sich die Pflanzenstruktur vor Ort nicht so weit entwickeln können, um einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darzustellen. 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 nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Gebäudebeseitigungen vorgenommen. 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. 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.

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

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.

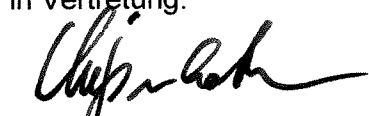
Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 19. April 2017

Der Bürgermeister
in Vertretung:



(Dr. Siepenkothen)