

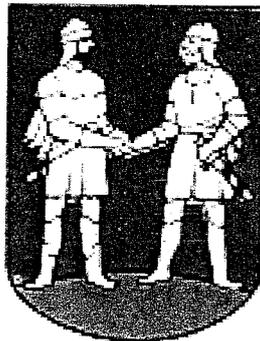
Stadt Bünde

Bereich 7 -Stadtplanung-
Sachgebiet 7.1 -Planung-
Az.: 7.1/61-622-35-03 / 8.1

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 103

**Gebiet 8.1 "Bismarckstraße / Nordring"
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 Baugesetzbuch)**



Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 umfasst den Innenstadtbereich östlich der Else und beidseitig der Eschstraße bis zum Marktplatz. Bereits im Jahr 1992 wurden mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 eine Reihe von Änderungen zu einem Gesamtplan zusammengefasst und die Grundlage zum Abschluss der Stadtsanierung geschaffen.

Im Rahmen der beabsichtigten 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 sollen nun wiederum verschiedene bereits rechtskräftige Änderungen und auch weitere anstehende Änderungen in einem Gesamtplan vereinigt werden. Die neuen Änderungen unterliegen unterschiedlicher Dringlichkeit. Teilweise haben sich die im Befreiungswege genehmigten Bauvorhaben bereits vollzogen; dennoch soll der Bebauungsplan an diesen Bestand und an geplante Entwicklungen angepasst und geltendes Ortsrecht werden.

Der vorliegende Änderungsbereich erfasst die beidseitige Bebauung an der Bismarckstraße zwischen Eschstraße und Nordring sowie anteilige Flächen an der Eschstraße und am Nordring.

Anlass für das vorliegende vereinfachte Änderungsverfahren ist:

1. Eine langsame Veränderung der Art der Nutzung an der Bismarckstraße von "Wohnnutzung" in "gemischte Nutzung".
2. Die Überschreitung überbaubarer Fläche im Zuge baulicher Weiterentwicklung, Umbau und Erweiterung bestehender Geschäftshäuser an der Bismarckstraße. Eine höhere bauliche Flächenausnutzung eines freien, z. Zt. in Planung befindlichen Baugrundstückes am Nordring und eines Grundstücks an der Bismarckstraße (Baufläche für eine rückwärtige Wohnbebauung).
3. Die geplante Festsetzung von Gebäudehöhen anstatt der bisher festgesetzten Geschosshöhen in wesentlichen Teilen des Änderungsbereiches.
4. Korrektur des bisher festgesetzten erhaltenswerten Baumbestandes und daraus resultierende Bauflächenveränderungen.
5. Die nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) von drei Baudenkmalen und eines Naturdenkmalbaumes.

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

Durch die beabsichtigte vereinfachte Bebauungsplanänderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 werden nicht berührt.

2. Übergeordnete Planungen,

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und geltendes Ortsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist für diesen Bereich „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Allgemeinen Siedlungsbereiche beinhalten vorrangig Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen.

Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen.

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

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde "gemischte Baufläche" dargestellt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 für diesen Änderungsbereich sind Kerngebiet zwei- bis viergeschossig in besonderer bzw. offener Bauweise (MK II b, MK II - III o, MK III - IV b) und allgemeines Wohngebiet zweigeschossig in offener Bauweise (WA II o). Des Weiteren ist der ehemalige erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt. Auf die erhaltenswerten Gebäude wird hingewiesen.

Die Gestaltungssatzung und die Abstandsflächensatzung für den Ortskern sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

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 anwenden. Im Übrigen 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.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen abgesehen.

4. Verfahrensablauf

Die erste Beteiligung der Bürger wurde durch den geplanten Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Bismarckstraße ausgelöst. Sie wurde im Juni / Juli 2001 durchgeführt. Die Planung sah eine Aufhebung des allgemeinen Wohngebietes und Änderung in Kerngebiet vor, sowie die Festsetzung von Gebäudehöhen anstatt der Geschosshöhen. Aus dem Kreis der beteiligten Bürger äußerten sich zwei Eigentümer einerseits zu den geplanten Gebäudehöhen und andererseits zu einer gewünschten Bauflächenerweiterung. Von den weiteren beteiligten Eigentümern gingen keine Stellungnahmen ein, hier wurde Einvernehmen zugrunde gelegt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde im Planungsausschuss im August 2001 beraten. Der Planungsausschuss folgte den Anregungen nicht, da zu diesem Zeitpunkt keine konkreten Planungen vorlagen. Aber auch aus städtebaulicher Sicht sollte die Höhenentwicklung neuer Gebäude an die Baudenkmale angepasst sein und auf zusätzliche Bauflächen zugunsten des Baumbestandes auf dem Grundstück Bismarckstraße 11 zunächst verzichtet werden.

Das Verfahren ruhte bis Ende 2004. Im März / April 2005 folgte eine weitere Beteiligung (öffentliche Bekanntmachung vom 15.03.05 – 07.04.05) für das Baugebiet östlich der Bismarckstraße, weil sich durch bauliche Erweiterungen (Bismarckstraße 12) und Neubaumaßnahmen am Nordring neue Anforderungen an die Tiefe der Bauflächen und an die Art der Nutzung ergaben. Aus der Beteiligung liegen keine Stellungnahmen vor.

Im Verlauf der fortschreitenden Projektplanung auf den Grundstücken am Nordring (Gemarkung Bünde Flur 2 Flurstücke 94 und 248) wurden aus der Nachbarschaft Fragen zur geplanten Straßen- und Hinterlandbebauung gestellt. Es wurde befürchtet, dass aufgrund der heranrückenden mehrgeschossigen Bebauung die Wohnqualität der eigenen Grundstücke beeinträchtigt würde.

Es folgten wiederum auch Anregungen zur Anhebung der Gebäudehöhe für das Grundstück Bismarckstraße 10 sowie für die Festsetzung eines Baufeldes im Hinterland wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 30 (Gemarkung Bünde) "Nordring / Eschstraße".

Aufgrund der neusten Bestandsaufnahme des Baumbestandes auf den Baugrundstücken Bismarckstraße 7 und 11 ergeben sich Veränderungen der überbaubaren Flächen, die in die vorliegende Änderung eingeflossen sind.

Der Rat der Stadt Bünde hat in der Sitzung am 28. Juni 2005 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 (Gesamtplan) gefasst. Das Gebiet 8.1 "Bismarckstraße / Nordring" wird aus Dringlichkeitsgründen vorgezogen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) in der Zeit vom 15. November 2005 bis zum 16. Dezember 2005 durchgeführt. Die vorliegenden Anregungen zur beabsichtigten baulichen Verdichtung und zu den Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange untereinander abgewogen. Sie wirken sich nicht auf die Planung aus, da städtebauliche Gründe für die Beibehaltung der Festsetzungen sprechen.

Der Satzungsbeschluss ist zu fassen (§ 10 Absatz 1 BauGB).

5. Regelungen zur Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke Bismarckstraße 7, 9, 10, 11, 11a, 12 und 14 wird anstatt allgemeinem Wohngebiet (WA) nun Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Änderung ist eine Anpassung an die vorhandenen Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser).

Die freien Grundstücksflächen am Nordring (Flurstücke 94, 248) zwischen Bismarckstraße 14 und Nordring 54 sowie das Hinterland des Grundstückes Bismarckstraße 10 verbleiben als Übergang zur östlich anschließenden Wohnbebauung weiterhin im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Kerngebiete an der Esch- und Bismarckstraße werden nicht verändert.

Die bisherigen Nutzungsbeschränkungen und – ausschüsse, die für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 gelten, bleiben bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Kern- und Mischgebieten ersetzt durch Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstgrenze. Die vorhandene zwei- bis dreigeschossige Altbausubstanz entspricht etwa einer 4- geschossigen Neubebauung, da die Geschoßhöhen von Neubauten in der Regel geringer sind. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoller Gebäudehöhen (bezogen auf OK-Gehweg, im Mittel) festzusetzen, die sich an den Sims- bzw. Firsthöhen der vorhandenen Bebauung und der Baudenkmale orientieren. Dementsprechend sind unterschiedlich gestaffelte Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Bünde bildet ergänzend den möglichen Rahmen für die Bewahrung eines harmonisches Stadtbildes. Die überbaubaren Flächen werden an den Gebäudebestand angepasst und geben Spielraum für zukünftige Entwicklungen.

Das allgemeine Wohngebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Bünde Flur 2 Flurstücke 94, Teil aus 97 und 248. Es wird am Nordring in erster Reihe, wie auch im anschließenden Bebauungsplan Nr.30 (Gemarkung Bünde) "Nordring / Eschstraße", auf drei Vollgeschosse als Höchstgrenze in offener Bauweise begrenzt. Es fügt sich damit in den Festsetzungsmaßstab entlang des Nordringes ein.

Auf Anregung des Eigentümers des Flurstückes 97, im Hinterland ebenfalls eine Bebauung zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplanentwurf dahingehend ergänzt. Die Bauflächen im Hinterland der Flurstücke 94 und 97 werden jedoch aufgrund der höheren baulichen Dichte auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt. Hiermit ist sichergestellt, dass sich die zukünftigen Wohngebäude in die vorhandene Bebauung einordnen. Die landesrechtlichen Vorgaben für die Abstandsflächen werden eingehalten. Andere nachbarschützende Belange sind nicht betroffen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnqualität entstehen nicht. Damit ist den Anregungen der Nachbarn in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der zu schützende Baumbestand wirkt sich auf die Abmessungen der betroffenen Bauflächen auf den Grundstücken Bismarckstraße 7 und 11 aus. Nach gerechter Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange ist hier dem Erhalt der Bäume (s. Pkt. 8 Umweltschutz) großes Gewicht einzuräumen. Die betroffenen Bauflächen werden dem Schutzzweck entsprechend angepasst.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die anliegenden Stadtstraßen erschlossen. Die hinteren Grundstücksflächen im WA sind über privat anzulegende Zuwegungen / Zufahrten zu erreichen. Sie sind zum Zeitpunkt der Neubebauung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Anlieger über Baulast abzusichern. Die Breite der notwendigen privaten Zufahrten wird auf mind. 3,0 m festgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Anzahl herzustellen.

Im Hinterland des Kerngebietsgrundstückes Bismarckstraße 8 befinden sich private Stellplätze, die der Deckung des Bedarfs für die vorhandenen Nutzungen dienen. Die angrenzenden Hinterlandflächen sind ebenfalls geeignet bei Bedarf weitere Stellplätze aufzunehmen. Sie werden als Fläche für Nebenanlagen "Stellplätze (St)" festgesetzt. Die Umsetzung dieser Planung ist jedoch ausschließlich abhängig von der Entscheidung der Eigentümer.

Haltestellen der Stadtbuslinie befinden sich in direkter Nähe (30-Minuten-Takt).

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen der beteiligten Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung ist durch die vorhandene städtische Kanalisation sichergestellt.

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von dieser Verpflichtung ist gem. § 51a (4) LWG Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft auf die zukünftige neue Bebauung zu, die an das vorhandene Netz anschließen wird.

Da die Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz grundsätzlich möglichst gering gehalten werden soll, ist auf den betreffenden Grundstücken eine wirksame Rückhaltung zu gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung (§ 51a Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) wird in den Bebauungsplan übernommen.

8. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet. Unzumutbare Lärmimmissionen bestehen nicht und werden durch die Planung auch zukünftig nicht verursacht. Das Plangebiet ist durch verschiedene öffentliche Einrichtungen, eine Vielzahl von öffentlichen Veranstaltungen und sonstigen Aktivitäten, sowie durch den vorhandenen Verkehrszug Kaiser-Wilhelm-Straße/Bismarckstraße durch Lärm vorbelastet.

In Gemengelage 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 (Wände, Fenster, Dach) sind dementsprechend höhere Anforderungen zu stellen.

9. Bodenschutz

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 geringst mögliche Maß zu beschränken.

Bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs oder bei der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitelräumdienst zu verständigen.

10. Denkmalschutz

Die unter Denkmalschutz stehenden, in die Denkmalliste der Stadt Bünde eingetragenen Baudenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf die weiteren erhaltenswerten Gebäude, die Bestandteil des Denkmalpflegeplanes der Stadt Bünde sind, wird hingewiesen.

Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet.

In der Ordnungsbehördlichen Verordnung des Kreises Herford zum Schutz von Naturdenkmalbäumen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen ist unter der laufenden Nr. 65 eine Sumpfyzypresse im Garten des Grundstückes Bismarckstraße 7 als Naturdenkmal eingetragen. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.

11. Weitere Umweltbelange

Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen bebaut. Durch die Planung werden keine negativen städtebaulichen Veränderungen ausgelöst.

Die **Umweltprüfung** kommt nicht zur Anwendung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine negative Veränderung. Der besonders wertvolle prägende Baumbestand auf den Grundstücken Bismarckstraße 7 und 11 wird im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Naturdenkmal nachrichtlich in die Planung übernommen. Sie werden geschützt indem Bauflächen zurückgenommen und verschoben werden. Die Kronenbereiche sind von baulichen Anlagen und Befestigungen freizuhalten. Der vorhandene nicht im Bebauungsplan erfasste Baumbestand unterliegt den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde.

Negative Auswirkungen auf die Belange des der **Landschaft** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet befindet sich direkt im Ortskern der Stadt Bünde und ist nicht Bestandteil der freien Landschaft. Prägende Elemente der "Stadtlandschaft" werden geschützt.

Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Pkt 7 der Begründung Aussagen enthalten.

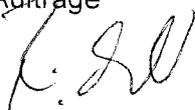
Aufgrund der bisherigen Bodennutzungen ist die **biologische Vielfalt** bereits im Bestand als gering anzusehen und wird nur unerheblich beeinträchtigt.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 13. April 2006

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage



(Pichler)