

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 114 (Gemarkung Ahle/Ennigloh)
„An der Friedrich-List-Straße“**

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an weiteren gewerblichen Baugrundstücken mit möglichst günstigen Voraussetzungen hinsichtlich des Immissionsverhaltens zukünftiger Betriebe und unproblematischer Anbindung des PKW- und Lastkraftwagenverkehrs an das vorhandene Straßennetz. Es liegen für das Gebiet derzeit aktuelle Anfragen vor.

Es ist vorrangiges Ziel der Stadt Bünde die Wirtschaftskraft zu stärken, Arbeitsplätze in der Stadt zu erhalten bzw. neue Dauerarbeitsplätze durch Unternehmensansiedlungen zu schaffen und damit stabile und ausgeglichene wirtschaftliche Verhältnisse herzustellen. Das Gebiet soll entsprechend dem Entwicklungsziel „gewerbliche Baufläche“ und unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange zukünftig der Ansiedlung gewerblicher Nutzung dienen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,

Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 (Gemarkung Ahle/Ennigloh) „An der Friedrich - List - Straße“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Baufläche liegt zwischen Eisenbahn und Autobahn in direkter Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet Ennigloh.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von der Eisenbahnstrecke Löhne/Osnabrück, im Osten von der Friedrich-List-Straße, im Süden von der Autobahn A 30 und im Westen von dem Gemeindeweg Gemarkung Ahle Flur 4 Flurstück 86. Das Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich an der Friedrich-List-Straße, Osnabrücker Straße und Mühlenbachstraße einige Wohnhäuser, deren Schutzanspruch durch ein schalltechnisches Gutachten beurteilt wurde.

Die überplanten Freiflächen werden momentan als Ackerland und Intensivgrünland/Weide genutzt. Eine Teilfläche liegt seit 1998 brach. Die entsprechenden Biotopgrundwerte fließen in die Flächenbilanz zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ein.

Von Ost nach West verläuft quer durch das Gebiet die „Mühlenbachstraße“, nicht ausgebaut, derzeit hergerichtet als Radwegeverbindung (2 m asphaltiert). Entlang der Wegefläche befinden sich Wegeseitengräben und im westlichen Teilabschnitt beidseitiger Baumbestand. Die südliche öffentliche Grünfläche ist als Regenrückhaltebecken ausgebildet, dessen Überlauf in einen offenen Regenwassergraben parallel zur A 30 mündet. Die Anlage sowie die vorhandenen Wegeseitengräben sind Bestandteil der öffentlichen Regenwasserkanalisation. Das Regenwasser wird in einen unvermarkten Seitenarm des Mühlenbaches östlich der Friedrich-List-Straße eingeleitet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Bünde-Ahle, Schutzzone III A, bzw. III B.

Westlich des Plangebietes schließt sich der Landschaftsplan Bünde/Rödinghausen ohne besondere Schutzausweisung an.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

In der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bünde wurde der im Gebietsentwicklungsplan (GEP Regierungsbezirk Detmold/Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke) ausgewiesene Gewerbebeansiedlungsbereich südlich des vorhandenen Gewerbegebietes Ennigloh nur zu einem geringen Teil in den Flächennutzungsplan übernommen. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im März 1993 genehmigt und im April 1993 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorliegende Planung beschränkt sich auf diese im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche.

Bereits im Oktober 1992 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan Nr. 114 statt. Es wurden in Verbindung mit dem ebenfalls geplanten Bebauungsplan Nr. 111 (nördl. Gewerbegebietserweiterung) von Seiten der Anwohner an der Bültstraße Bedenken gegen jegliche zusätzliche gewerbliche Nutzfläche vorgebracht. Von den betroffenen Anliegern im Planbereich und im Umfeld des Gebietes liegen keine Bedenken vor.

- Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für die Kanalbaumaßnahme Brunestraße / Mühlenbachstraße und ein geplantes gewerbliches Bauvorhaben in diesem Gebiet wurde eine Bewertung des Bodens vorgenommen (Büro Schemm, Borgholzhausen, März 1990 und Juli 1994).
- Eine schalltechnische Untersuchung des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, Bielefeld vom Dezember 1992 liegt vor.
- Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde vom Sachgebiet Grünflächen der Stadt Bünde ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fließen in den Abwägungsprozess zum Bebauungsplan ein.

Das weitere Planverfahren kam 1994 zum Stillstand als sich bei der o.a. Baugrunduntersuchung für eine Betriebsumsiedelung aus der Innenstadt in das geplante Gewerbegebiet ergab, dass die Bodenqualität neben dem extrem hohen Grundwasserstand zudem durch Torfschichten im Untergrund stark beeinträchtigt ist. Der damals interessierte Betrieb verzichtete auf eine Ansiedlung an dieser Stelle und zog einen anderen Standort vor.

Es ist mit einem finanziellen Mehraufwand für die Gründung zu rechnen.

Ein weiterer Verzögerungsgrund in der Vermarktung der Gewerbegrundstücke lag in der ursprünglich geplanten restriktiven Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,6), die aus wasserwirtschaftlicher Sicht und ohne städtebaulichen Bezug, wie auch im Bebauungsplan Nr. 111, in die Planung einfluss und zur Unwirtschaftlichkeit der Gebietsnutzung beitrug.

Unter Einbeziehung dieser Erkenntnisse soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

4. Regelungen zur Bebauung

Gemäß der Darstellung der gewerblichen Baufläche in der wirksamen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bünde wird Gewerbegebiet, teilweise eingeschränkt, festgesetzt. Die Einschränkung betrifft die Gebäudehöhe (max. 7,50 m Traufhöhe über OK Gelände) im Grenzbereich zur vorhandenen Bebauung. Eine überproportionale Höhenentwicklung soll an dieser Stelle ausgeschlossen sein.

Die festgesetzte zwei-geschossige, offene Bauweise entspricht der üblichen Nutzungsdichte anderer vergleichbarer Gewerbegebiete. Betriebstechnisch bedingte notwendige Gebäudelängen, die die Vorgaben der offenen Bauweise (max. 50 m) überschreiten, sind zulässig.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Bünde-Ahle Schutzzone III A/III B. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben und sonstigen Anlagen innerhalb des Gebietes wird beeinflusst durch die Schutzbestimmungen der maßgeblichen „Ordnungsbehördlichen Verordnung (Wasserschutzgebietsverordnung Bünde-Ahle)“ vom 13.11.1975.

Auch die nicht bauliche Nutzung unterliegt in Anbetracht des vorhandenen Schutzbedürfnisses entsprechenden Beschränkungen, z.B. zusätzliche Flächenbefestigungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes, insbesondere für den LKW- und Lieferverkehr, erfolgt von der Hansastrasse über die vorhandenen Straßen des Gewerbegebietes Ennigloh und die Mühlenbachstraße.

Zur Osnabrücker Straße, über die Friedrich-List-Straße, soll in erster Linie der heutige und zukünftige PKW -Anliegerverkehr zulässig sein, um die vorhandenen Wohnhäuser an der Friedrich-Liststraße/Osnabrücker Straße nicht durch betriebsbedingten Lieferverkehr zusätzlich zu belasten. Es werden dementsprechende verkehrslenkende bzw. -regelnde Maßnahmen ergriffen.

Das Baugebiet selbst wird erschlossen durch eine noch herzustellende Stichstraße mit Wendeplatz., parallel zur Radwegeverbindung „Mühlenbachstraße“. Durchgangsverkehr wird auf diese Weise in Richtung der westlich liegenden Wohnhäuser verhindert. Die Trasse der Mühlenbachstraße soll aufgrund der vorhandenen seitlichen Gräben, die auch weiterhin der Regenwasserableitung dienen sollen, nicht als Haupteerschließung genutzt werden sondern in der vorhandenen Funktion als Rad- und Fußweg erhalten bleiben.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes durch die umliegenden Straßen ist ordnungsgemäß sichergestellt.

6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Es werden dementsprechende Netzerweiterungen erfolgen. Standorte für Netzstationen werden bei Bedarf im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem über die städtische Kanalisation. Um die erforderliche Vorflut für das geplante Gewerbegebiet sicherzustellen, sind Kanalbaumaßnahmen durchzuführen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in westlicher Richtung zum Stadtteil Ahle abgeleitet. Die Vorflut für die zu verlegende Schmutzwasserkanalisation befindet sich in der Mühlenbachstraße in Höhe des Hauses Nr. 78. Aus heutiger Sicht werden sich keine schmutzwasserintensiven Betriebe ansiedeln. Es bietet sich deshalb aus wirtschaftlichen Gründen an, das Gebiet im Druckentwässerungssystem zu entsorgen. Sofern aus betrieblichen Gründen größere befestigte Flächen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen sind, ist die Einleitungsmenge entsprechend zu drosseln. Einzelheiten sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung entsprechend der jeweiligen Betriebsart von den betreffenden Eigentümern, bzw. Erwerbern oder Nutzern zu regeln.

Regenwasser

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Bünde-Ahle Schutzzone III A, bzw. III B.

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

Die vorliegenden Baugrunduntersuchungen weisen nach, dass der Grund- bzw. Schichtwasserstand/Grundwasserdruckfläche in 0,8/1,1 m Tiefe unter GOK liegt. Die unterlagernden Böden sind bis ca. 10 m durchgehend vernässt. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages kann lt. Gutachten davon ausgegangen werden, dass in extremen Nasszeiten ein Bemessungswasserstand = GOK anzusetzen ist. Eine Regenwasserversickerung ist wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Das Regenwasser ist zu sammeln und gedrosselt in die Wegeseitengräben an der Mühlenbachstraße und Friedrich-List-Straße einzuleiten. Es ist eine Drosselung auf 10 l/s/ha vorzusehen. Sie soll dezentral auf den einzelnen Betriebsgrundstücken z.B. durch die Anlage von Regenrückhaltebecken er-

folgen. Die Fließrichtung der Wegeseitengräben verläuft nach Südosten zur Einleitungsstelle der vorhandenen offenen Regenwasserableitung in einen unvermarkten Seitenarm des Mühlenbaches.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des unbelasteten Regenwassers in den Mühlenbach (Einleitungsstelle an der Friedrich-List-Straße) wird parallel zum Bebauungsplanverfahren separat beantragt.

Die ordnungsgemäße Herstellung der Regenentwässerung wird im Rahmen der Entwässerungsplanung und des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Herford und dem Abwasserwerk der Stadt Bünde sichergestellt.

Festsetzungen gemäß § 51a Abs.3 Landeswassergesetz erfolgen nicht.

7. Immissionsschutz

Die Wohngebäude in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes Mühlenbachstraße 78 und Friedrich-List-Straße 25 liegen im Außenbereich. Das Gebäude Friedrich-List-Straße 25 war ehemals Bestandteil der angrenzenden Bahnanlage (Bahnwärterhaus). Es ging nach heutigem Kenntnisstand vor über 25 Jahren in private Hände über. Eine Nutzungsänderung wurde bisher nicht beantragt. Es werden für beide Wohnhäuser die Orientierungswerte eines Mischgebietes von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zugrunde gelegt. Ziel der Bauleitplanung ist es, die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu ermöglichen und hinsichtlich der Wohnnachbarschaft die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

In dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt (Dez.1992) ist dargelegt, dass die Orientierungswerte für ein Mischgebiet auch dann eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden, wenn das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht gewerblich voll genutzt wird. Dazu trägt die Anlegung von Schutzgehölzen zur benachbarten Wohnnutzung und die dadurch entstehenden größeren Abstände zur gewerblichen Nutzung bei.

Das Plangebiet und das Umfeld ist durch Verkehrslärm ausgehend von der Eisenbahn, der Autobahn und der Osnabrücker Straße vorbelastet. Durch die Ansiedlung neuer Betriebe wird sich die Verkehrsfrequenz auf der Mühlenbachstraße, die den An- und Abfahrtverkehr des Gewerbegebietes aufnehmen soll, verändern. Eine wesentliche Änderung der Straße i.S. des §1 Abs. 2 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erfolgt nicht. Gemäß Neufassung der TA-Lärm, Ziffer 7.4, sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück als betriebsbedingter Verkehrslärm anzusehen, sofern ein schutzwürdiges Baugebiet vorliegt.

Wie schon unter dem Abschnitt „Verkehrerschließung“ beschrieben, soll durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes über die Mühlenbachstraße/ vorh. Gewerbegebiet/ Hansastraße erfolgen soll. Entlang dieser Erschließungsstrecke befinden sich keine schutzwürdigen Baugebiete. Die nächsten Wohnhäuser an der Mühlenbachstraße liegen ca. 700 m entfernt und sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der zu erwartende An- und Abfahrtverkehr ist somit nicht als anlagenbezogener Kfz- Verkehr zu werten und ist nicht den zukünftigen Betrieben anzurechnen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind beachtet.

8. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden aus der Sicht der Stadt Bünde nicht berührt. Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet.

9. Umweltschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Abwägung auch die in den §§ 1 und 1a BauGB enthaltenen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind somit auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die städtebauliche Entwicklung neuer Baugebiete ist auf die jeweiligen ausgewiesenen Siedlungsbereiche zu konzentrieren, um den Außenbereich zu entlasten und ihn als Freiraum zu schützen.

Das Plangebiet liegt südlich des vorhandenen Gewerbegebietes Ennigloh zwischen Eisenbahn und Autobahn und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es liegt lt. Ausweisung des Gebietsentwicklungsplanes Herford/Minden-Lübbecke im Gewerbeansiedlungsbereich und außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen.

Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts gemäß § 1a Abs. 2 Nr.1 BauGB sind nicht betroffen. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Bünde-Ahle werden beachtet. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden separat beantragt. Umweltschützende Belange i. S. des § 1a Abs. 2 Nr. 3 (Umweltverträglichkeitsprüfung) und Nr. 4 BauGB (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) werden nicht berührt.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu vermeiden. Aufgrund des Bedarfs an Gewerbegrundstücken in der Stadt Bünde und durch die Schaffung dieses neuen Gewerbegebietes ergeben sich zwangsläufig neue Versiegelungsflächen.

Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben werden die überplanten Freiflächen z. Zt. als Ackerfläche, Intensivgrünland und Brachland beurteilt. Wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Planung nicht beseitigt. Zur Minderung des Eingriffs enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes. Einzelpflanzgebote für heimische Bäume, die symbolisch auch im zeichnerischen Teil erscheinen, eine prozentuale Eingrünung der Baugrundstücke und die Anlage von Gehölzpflanzungen entlang der Grenzen des Gebietes als Übergang zur freien Landschaft und als Schutzpflanzung gegenüber der Nachbarbebauung.

Der vorhandene Baumbestand, die Wegeseitengräben mit Uferstaudenfluren und das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken bleiben erhalten.

Das anfallende Regenwasser wird wirksam zurückgehalten. Der Abfluß wird auf den normalen Landabfluß von 10 l/s/ha begrenzt. Dies trägt dazu bei, Erhöhungen des Spitzenabflusses in den Fließgewässern zu verhindern.

Gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzulegen. Es wurde eine Flächenbilanz für das Bebauungsplangebiet unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren, Stand: 1996) aufgestellt, die den Ist- und Prognosezustand der Flächen im Gebiet enthält. Die Einzelberechnungen sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Die im Plangebiet vorhandenen Anlagen der Regenwasserrückhaltung und -ableitung, die Trasse der Mühlenbachstraße einschl. der beidseitigen Wegeseitengräben, der vorhandene Baumbestand und die Uferstaudenfluren fließen nicht in die Ermittlungen zur Flächenbilanz ein, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a Abs.3 BauGB), bzw unverändert bestehen bleiben.

Flächenbilanz

Ausgangszustand

Gesamtflächenwert A 144.611

Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gesamtflächenwert B 78.205

Gesamtbilanz C

Gesamtflächenwert B abzügl. Gesamtflächenwert A

$$\begin{array}{r}
 78.205 \\
 - 144.611 \\
 \hline
 C = - 66.406
 \end{array}$$

Die zu erwartenden Bodenversiegelungen durch die Anlegung der Straßen und Wege sowie durch die geplante Bebauung werden durch die vorgesehene ökologische Aufwertung des Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen.

Die Differenz – 66.406 entspricht z.B. einer ca. 1,6 ha großen Gehölzpflanzung (Grundwert P=6) oder einer naturnah gestalteten Brache gleicher Größe (Grundwert P=6) angelegt auf Acker (Grundwert A=2).

Der jeweilige Eigentümer/Nutzer eines Gewerbegrundstücks wird vertraglich verpflichtet einen angemessenen zweckgebundenen Geldbetrag an die Stadt Bünde zu entrichten, mit dem an anderer Stelle im Stadtgebiet eine dem Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird. Die Höhe des Geldbetrags ermittelt sich aus der Grundstücksgröße unter Anrechnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Betriebsgrundstück.

Zur Verfügung steht eine Ackerfläche im Stadtteil Spradow (Flur 7, Flurstück 297) südlich des Klärwerks der Stadt Bünde mit einer verfügbaren Teilfläche von 2,2 ha (Gesamtgröße ca. 2,7 ha), die eine ökologische Aufwertung erhalten soll. Eine entsprechende Teilfläche soll als Ausgleich für diese Planung dienen. Die Fläche wird gemäß dem Pflege- und Entwicklungskonzept für das Naturschutzgebiet „Else-Aue“ umgestaltet.

Auf einen vollständigen Ausgleich im Bebauungsplangebiet wird verzichtet.

11. Kosten

Die Herstellung der erforderlichen neuen Erschließungsanlagen wird voraussichtlich durch die Stadt Bünde erfolgen.

Es entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

- Straßenbau
- Kanalbau
- Grunderwerb
- Öffentliche Grünflächen

gesamt

Bünde, den 05. Januar 2000

Die Bürgermeisterin

Im Auftrage



(Pichler)