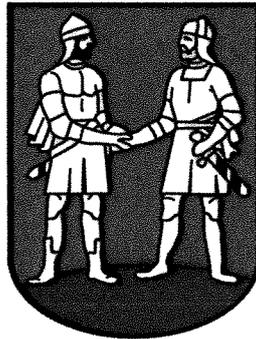


Stadt Bünde
61 - Planungsamt
Abteilung 6.2 - Planung
Az.: 61- 622-28-124

23. Juli 2020

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Gemarkung Holsen Nr. 124
"Am Schnellweg"



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	3
3. Bisheriger Verfahrensablauf.....	5
4. Art und Maß der Nutzung/ Regelungen zur Bebauung	7
5. Immissionen	8
6. Wasserschutz	9
7. Denkmalschutz.....	10
8. Bodenschutz.....	10
9. Verkehrserschließung.....	11
10. Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	12
11. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	12
12. Kosten.....	13

Anlagen

- Anlage 1:** Bebauungsplan Nr. 124 „Am Schnellweg“ – Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm (RP Schalltechnik, März 2019)
- Anlage 2:** Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 124 „Am Schnellweg“
(Gruppe Freiraumplanung, Dezember 2018)

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Stadt Bünde besteht Bedarf an gewerblichen Bauflächen, die im Sinne einer effektiven Standortsicherung zur Umsiedlung ortsansässiger Firmen aus Gemengelage, aus Gründen der markt- und wettbewerbserforderlichen Betriebserweiterungen bzw. zur Ansiedlung neuer Unternehmen, insgesamt zur Stärkung der Wirtschaftskraft dringend benötigt werden.

Es ist deshalb vorrangiges Ziel der Stadt Bünde, stabile und ausgeglichene wirtschaftliche Verhältnisse herzustellen, den Anteil der Auspendler zu verringern und Arbeitsplätze in der Stadt zu erhalten bzw. neue Dauerarbeitsplätze durch Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen. Die Stadt Bünde ist bemüht, die Unternehmensplanungen hinsichtlich künftiger Gewerbestandorte durch das Angebot bzw. die Vermittlung geeigneter gewerblicher Flächen zu unterstützen (Baugesetzbuch § 1 Abs.6 Nr. 8). In den vorhandenen Gewerbegebieten sind momentan kaum nennenswerten im Eigentum der Stadt Bünde stehenden Freiflächen verfügbar.

Der Bebauungsplan "Am Schnellweg" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Grundstücksnutzung schaffen.

Es handelt sich hier um die Grundstücke Gemarkung Holsen Flur 6, Flurstücke 44/29, 28, T.a.31, 26, 27 und T.a.36.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die regionale Wirtschaftsstruktur zu stärken und das Arbeitsplatzangebot in der Stadt Bünde langfristig zu sichern und zu erweitern. Der vorliegende Bebauungsplan soll der Erweiterung, Fortentwicklung bzw. Ansiedlung von wirtschaftlich bedeutsamen Unternehmen in der Stadt Bünde dienen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Stadt Bünde liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Osnabrück/Hannover und Bremen/Warburg. Sie ist als Mittelzentrum für den Einzugsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Regionalplan dargestellt. Aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) und des Regionalplanes geht hervor, dass Mittelzentren nach Arbeitsplatzdichte, Arbeitsplatzstruktur und Einpendleranteil eine deutlich zentrale Stellung einnehmen und erfüllen sollen. Die Stadt Bünde übernimmt diese Funktion als Mittelzentrum innerhalb eines Gebietes mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Stand: Genehmigung 2004), ist für das Plangebiet "Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" vorgesehen. Diese Entwicklungsfläche dient der Schwerpunktbildung im gewerblichen Siedlungsbereich unter Einbeziehung verkehrlicher Vorteile, Minderung raumstruktureller Belastungen und Verbesserung der Beziehungen zwischen Arbeitsplatz und Wohnstandort.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen. Dieser stellt für den Bereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Ravensburger Hügelland“ dar.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bünde wird für das Plangebiet "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Nord- und westlich sowie zum Teil auch südlich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Östlich und teilweise südlich wird im Flächennutzungsplan "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

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

Das Bebauungsplangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet, der u.a. aus der östlich verlaufenden Bahnlinie und dem angrenzenden Gewerbegebiet Ennigloh resultiert.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlage entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussgefahr hinzuweisen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrt zu dem neugeplanten Gebiet mindestens 38 Meter vom Bahnübergang entfernt liegen muss.

Die Grundstückeigentümer sind auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff BGB) hinzuweisen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die überplanten un bebauten Grundstücksflächen werden z. Zt. als Acker- bzw. Weideland genutzt. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Andere Fachplanungen sind aus heutiger Sicht nicht betroffen.

An der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufen zwei Erdgastransportleitungen, zum einen Goldenstedt-Bielefeld (ELT 0004.000) zum anderen Drohne-Herringhausen (FMK 7.21). Die genaue Lage / Höhenlage der Erdgastransportleitungen ist vor Beginn der Detailplanung zu ermitteln. Unabhängig davon hat der Bauunternehmer die Pflicht, sich im Weiteren über die tatsächliche Lage und Tiefe durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Suchschlitze und Querschläge) selbst, aber unter Gasunie-Aufsicht, Gewissheit zu verschaffen. Die Schutzanweisungen sind von den bauausführenden Firmen zu beachten. Sie sind zusammen mit der Stellungnahme und den Plänen auf der Baustelle vorzuhalten.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt für Goldenstedt-Bielefeld (ELT 0004.000) 4 m und für Drohne-Herringhausen (FMK 7.21) 8 m. Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Der zuständige Leitungsbetrieb ist bereits bei Näherungsarbeiten ab ca. 50m zur Erdgastransportleitung zu informieren. Im Bedarfsfall wird ein Gasunie-Mitarbeiter den Schutzstreifen vor Ort anzeigen. Vor Beginn jeglicher Maßnahme im Schutzbereich ist rechtzeitig, mindestens jedoch 5 Tage vor Beginn, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb unter Angabe der Vorgangsnummer (2016-0657) aufzunehmen: Gasunie Deutschland Technical Services GmbH, Leitungsbetrieb Schneiderkrug, Husumer Str. 37, 49685 Schneiderkrug, Tel.:04447/809-227. Für technische Rückfragen ist Herr Meyer zuständig, 04447/809-547, im Störfall außerhalb der Dienstzeit bitte 04447/809-0 wählen.

Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitungen durchzuführen. Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen der Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen sowie die Stationen sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Daher sind Material, Gerät und Erdaushub außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind

außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden. Während der Bauphase dürfen die Erdgastransportleitungen nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden, ohne dass sie z.B. durch Baggermatratzen gesichert worden sind. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sowie danach ist sicherzustellen, dass die Erdgastransportleitungen nicht gefährdet werden. An den Erdgastransportleitungen befinden sich Schilderpfähle mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotenzials.

Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen aus Sicherheitsgründen zur Vornahme von Überwachungs-/ Unterhaltungsmaßnahmen und Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt zugänglich ist, z.B. mit Baufahrzeugen. Die Standsicherheit etwaiger Fundamente / Schächte / Gebäude müssen ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Leitungen ermöglichen. Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitungen anzulegen. Bei einer Zaunanlage muss die Zufahrt zu den Erdgastransportleitungen jederzeit möglich sein. Es ist deshalb ein Schlüsselkasten im Torbereich zu montieren, der mit der Gasunie Schließung zu öffnen ist. In dem Schlüsselkasten ist ein Schlüssel mit der Torschließung zu hinterlegen, sodass Gasunie-Mitarbeiter im Not- und Gefahrenfall jederzeit Zutritt zur Leitungstrasse haben. Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollen daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben. Außerdem wird gebeten, jeden Bauantrag / jede Baumaßnahme, in einem Sicherheitsstreifen von 25m beiderseits der Leitungsachse bei der Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen. Gasunie Deutschland ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltung- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksflächen im Bereich westlich der Bahnstrecke Bünde-Rahden, nördlich der Gemeindestraße „Schnellweg“ und östlich des Darmühlenbaches für eine gewerbliche Nutzung zu erschließen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde ist für die o.g. Grundstücke (bis auf das Flurstück 26 „Grünfläche“) „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes Ennigloh für interessierte Gewerbetreibende baureife Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll für den o.g. Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Rat der Stadt Bünde hat bereits am 27. Februar 2001 für diesen Bereich einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 116 „Schnellweg“ gefasst. Dabei handelte es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der allerdings keine Rechtskraft erlangte, da der Vorhabenträger von einer Bebauung Abstand nahm.

Im Planungsausschuss am 21. Mai 2014 sollte ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gemarkung Holsen Nr. 124 „Am Schnellweg“ gefasst werden.

Nach intensiver Diskussion wurde festgelegt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes erst entschieden werden soll, wenn Angaben über die Kosten der Aufstellung

gemacht werden können. Außerdem sollte geprüft werden, ob Alternativflächen vorhanden sind.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss ein Umweltbericht (einschließlich Eingriffsbilanz und Artenschutz) erarbeitet werden. Außerdem ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Alternativflächen im Eigentum der Stadt Bünde stehen nicht zur Verfügung. Die Grundstücke am „Schnellweg“ wurden 2004 von der Stadt Bünde zwecks gewerblicher Nutzung erworben.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung vom 22. September 2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, hat in der Zeit vom 31. Oktober 2016 bis einschließlich 02. Dezember 2016 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sind Anregungen eingegangen.

Ein Privater: Es wird eine neue Abgrenzung des Plangebietes gewünscht. Dabei sollte ein Teil der Straße „Boschstraße“ und „Schnellweg“ in das Plangebiet aufgenommen werden. Des Weiteren wird angeregt, die Baumreihe entlang der „Boschstraße“ zu erhalten. Als Schutzstreifen zur Abschirmung zwischen Wohnen und Gewerbe sollte an der südlichen Grenze des neuen Gewerbegebietes ein Pflanzstreifen (einschließlich Bäumen) festgesetzt werden. Weiter wird gebeten, zu prüfen, ob eine Verlängerung der „Büssingstraße“ zur Erschließung des neuen Plangebietes an der südl./westl. Ecke möglich wäre.

Nach Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau ist eine Erweiterung der Abgrenzung nicht erforderlich. Die „Boschstraße“ ist bereits im Ausbauprogramm aufgenommen. Es handelt sich hierbei um eine erstmalige Erschließung und wird nach BauGB abgerechnet.

Da die Abgrenzung nicht erweitert wird, liegt die Baumreihe nicht im Bereich des Bebauungsplanes und kann somit nicht festgesetzt werden.

Zu diesem Zeitpunkt ist nicht klar, an welcher Stelle die Zufahrt zu dem Grundstück verlaufen wird, ebenso wird der Bahnübergang verändert, aus diesen Gründen wird kein Pflanzstreifen festgelegt.

Eine Verlängerung der „Büssingstraße“ ist nicht sinnvoll, da die „Boschstraße“ ausgebaut werden soll. Das Plangebiet wäre dann doppelt erschlossen.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen eingegangen.

Der Kreis Herford: Das Flurstück 26, Flur 6, Gemarkung Holsen soll als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes IIIB. Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft der Darmühlenbach. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen müssen mindestens in einem Abstand von 10m zum Darmühlenbach verlegt werden. Die Entwässerung des Gebietes kann über bestehende kommunale Abwassernetze erfolgen. Es ist eine schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs- und Gewerbelärm durchzuführen.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH: Im beplanten Gebiet befinden sich zwei Erdgastransportleitungen und sind zu berücksichtigen.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen: Im Plangebiet befindet sich Boden mit hoher Bodenfruchtbarkeit.

Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sollen auch objektiv für die Betriebe notwendig sein.

Die deutsche Telekom Technik GmbH: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Deutsche Bahn AG: Das Plangebiet ist angrenzend an eine Bahnstrecke und einen Bahnübergang, hierauf ist Rücksicht zu nehmen.

Die Stadt Bünde, Abteilung 4.3, Feuerwache: Eine ausreichende Löschwasserversorgung muss vorgesehen werden.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet.

Es wird vorgeschlagen die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, (§ 3 Absatz 2 BauGB), sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) fand in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14. Oktober 2019 bis einschließlich 15. November 2019 statt.

Während der Beteiligung gingen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit, der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

Die Stellungnahmen wurden in Tabellenform aufgelistet und abgewogen.

Entsprechende Beschlüsse zum Satzungsbeschluss sind vorbereitet worden.

4. Art und Maß der Nutzung/ Regelungen zur Bebauung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "eingeschränktes" Gewerbegebiet GE/E festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das neue Angebot an Gewerbegebietsflächen im wesentlichen den "allgemein" zulässigen Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistung) vorbehalten sein soll.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO i.V.m. § 1 Absatz 9 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen, um den Stadtkern in seiner Funktion als Standort für Handelseinrichtungen nicht zu schwächen und die Erhaltung zu gewährleisten. Da die Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs in den einzelnen Stadtteilen als gedeckt anzusehen ist, besteht für eine Zulassung weiterer Einzelhandelsnutzungen kein Handlungsbedarf. Durch die vorliegende Planung wird drohenden Leerständen und den daraus folgenden städtebaulichen Missständen entgegengewirkt.

Die verfügbaren Grundstücksflächen sollen den sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Es werden die Höchstwerte für Gewerbegebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO, GRZ = 0,8 und GFZ = 2,4, zugrunde gelegt, um das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst wirksam umzusetzen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO wird für das Gewerbegebiet die Baukörperhöhe (Oberkante Flachdach bzw. Firsthöhe Satteldach) auf maximal 12,0 m festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre etc., sind ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe von 20 m zulässig.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

4.2.4 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt worden. Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen. Die Festsetzung der Baugrenze wurde bewusst großzügig gewählt, um den Betrieben eine möglichst variable Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

4.2.5 Bauweise

Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es gilt im Prinzip die offene Bauweise, Gebäude mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von über 50 m sind zulässig, damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen Rechnung getragen werden.

5. Immissionen

Für den gesamten Bebauungsplanbereich ist eine schalltechnische Untersuchung von RP Schalltechnik (Projekt-Nr. 17-001-04 vom 10.08.2017) hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt worden, um die Lärmimmissionen infolge der gewerblichen Nutzung auf die umliegende Bebauung zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Umfeld befinden sich verschiedene Wohngebäude, die ausreichend vor dem von dem Plangebiet ausgehenden Lärm geschützt werden müssen. Im Nahbereich des Plangebietes verlaufen die „Rödinghauser Straße“ sowie eine Schienenstrecke der Eurobahn zwischen Bünde und Bassum; die Verkehrswege haben schalltechnische Auswirkung auf die geplanten Flächen.

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden angegebenen Emissionkontingente L_{EK} nach DIN 45691, bezogen auf 1 qm der Grundstücksfläche, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche TF1:	$L_{EK} = 59,0 \text{ dB(A)} / 44,0 \text{ dB(A)}$ pro qm	tags/nachts
Fläche TF2:	$L_{EK} = 65,0 \text{ dB(A)} / 50,0 \text{ dB(A)}$ pro qm	tags/nachts

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang [°]	Ende [°]	EK,zus,T [dB(A)]	EK,zus,N [dB(A)]
A	350,0	20,0	3	3
B	20,0	90,0	5	5
C	90,0	150,0	4	4
D	150,0	180,0	0	0
E	180,0	270,0	6	6
F	270,0	350,0	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

X:32468177,76 / Y:5783932,60

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzgröße).

Die Einhaltung der Immissionskontingente ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch ein Einzelgutachten nachzuweisen.

Betriebliches Wohnen ist erst ab einem Abstand von 10 m entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zulässig. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, wenn in diesen Räumen Fenster in Richtung der Schienenstrecke orientiert sind. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die nicht in Richtung der Schienenstrecke orientiert sind.

6. Wasserschutz

Gewässer:

Im Bebauungsplangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Entlang der westlichen Grenze verläuft der „Darmühlenbach“ parallel zum Bebauungsplangebiet.

Die Planungsräume der vorliegenden Hydrologien und Gewässernachweise für den „Darmühlenbach“ beginnen erst rd. 100 m oberhalb des Schnellweges. Auf Grund der erhöhten Höhenlage des Bebauungsplangebietes gegenüber dem Gewässer ist jedoch eine Gefährdungslage durch ein Hochwasser des „Darmühlenbaches“ für das Bebauungsplangebiet auszuschließen.

Das „Konzept zur naturnahen Entwicklung des Darmühlenbaches“ (Objekt & Landschaft, 2007) sieht im entsprechenden Entwicklungsabschnitt EE4 das Entfernen der standortfremden Gehölze (hier: Pappeln) im unmittelbaren Gewässerumfeld sowie strukturverbessernde Maßnahmen im Gewässerbett vor.

Das Feldgehölz auf dem Flurstück 26 ist als uferbegleitendes Gehölz zu erhalten und naturnah zu entwickeln.

Eine mögliche Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet in den „Darmühlenbach“ ist zu drosseln und muss zur wirksamen Minderung des hydraulischen Stresses auf mehrere Einleitungsstellen verteilt werden.

Die Belange des Wasserschutzes werden bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes beachtet.

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bünde-Ahle“ im nördlichen Randbereich der Schutzzone IIIB, ca. 1,7 km entfernt von den Förderbrunnen der Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH.

Die Wasserschutzgebietsverordnung für die Trinkwassergewinnungsanlage Ahle stammt aus den 70er Jahren (die Neuausweisung ist noch in Bearbeitung) und unterscheidet die Schutzzonen in I, II, IIIA und IIIB. Sie macht noch keine Ausführung zu den Erdwärmesonden. Lediglich Bohrungen von mehr als 3 m Tiefe (Zone IIIA,IIIB) bzw. 1 m Tiefe (Zone II) sind genehmigungspflichtig. In dem Plangebiet besteht Gefahr, dass durch Bohr- und Ausbauarbeiten (Erdwärmennutzung in Trinkwassergebieten) hydraulische Verbindungen zwischen den unterschiedlichen Grundwasserleitern und verschiedenen Wassertypen entstehen, die zu irreparablen Schäden der Trinkwasserversorgung führen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Grundwassergewinnung Bünde-Ahle für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind besonders strenge Maßstäbe an den Schutz des Porengrundwasserleiters anzulegen.

7. Denkmalschutz

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch im direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW).

Aufgrund der erhöhten topographischen Lage an einem Gewässer sind archäologische Fundplätze im geplanten Baugebiet anzunehmen. Um diese vermuteten Bodendenkmäler verifizieren und in ihrer Ausdehnung fassen zu können, sind vor einer Erschließung Prospektionsschnitte anzulegen. Für diese Arbeit ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten sind nach § 29 DSchG NRW vom Verursacher der Bau-/ Erschließungsmaßnahme zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld, 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.

8. 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 der Stadt Bünde und auch der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) nicht bekannt. Sofern sich im Vollzug der Planung Anhaltszeichen ergeben, dass der Grund und Boden belastet ist, müs-

sen in einem Bodengutachten die notwendigen Schutzmaßnahmen dargelegt werden, die dann fachgerecht auszuführen sind.

Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten aufzulockern, um erhebliche und nachhaltige Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur auszuschließen.

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.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der vom Geologischen Dienst NRW in der Karte schutzwürdiger Böden aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig ausgewiesen und somit als Vorrangfläche für die Landwirtschaft anzusehen ist. Es handelt sich um eine zusammenhängende knapp 3 ha große Fläche und wird von einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit insgesamt 7 ha LF bewirtschaftet.

Die überplante Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bünde. Derzeit wird sie als Grünland von einem benachbarten Nebenerwerbslandwirt auf Basis einer jährlichen Nutzungsvereinbarung bewirtschaftet. Diese Vereinbarung endet mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2018/ 2019 am 30.09.2019. Im Falle einer weiteren Verpachtung ist diese jedoch bei einer Veräußerung und Bebauung der Fläche jederzeit kündbar. Es bestehen daher keine Ansprüche seitens des Pächters auf Ersatzflächen.

Sollten im Zuge der Planung externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist auf einen zusätzlichen dauerhaften Entzug von fruchtbaren landwirtschaftlichen Flächen aus der Bewirtschaftung zu verzichten, wie dies beispielsweise bei einer Aufforstung von Ackerflächen der Fall wäre. Bevorzugtermaßen sollten produktionsintegrierte Maßnahmen zur Anwendung kommen. Darüber hinaus ist aus landwirtschaftlicher Sicht eine Verortung der Ausgleichsmaßnahmen in Bereichen vorzunehmen, die agrarstrukturell von geringerer Bedeutung sind, z.B. entlang von Gewässern oder auch durch Aufwertung von artenarmen Nadelgehölzbeständen.

9. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über den „Schnellweg“, die „Boschstraße“ und von dort aus über die „Büssingstraße“, die „Henschelstraße“, die „Borsigstraße“, die „Hansastraße“ (L 557) und von dort aus zur Autobahn A 30, Anschlussstelle Bünde -Ennigloh.

Unmittelbar östlich befindet sich eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtung von Parkplätzen, Lichtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Falls bauliche Veränderungen in der Nähe der der DB-Grenze stattfinden, ist die DB im Rahmen der Bauantragsverfahren erneut zu beteiligen.

10. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Im Plangebiet stehen selbst keine Kanäle zur Entsorgung der Abwässer zur Verfügung. Das Gebiet kann jedoch über die südlich angrenzenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Straße „Schnellweg“ entwässert werden.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ortsnah zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Für die ortsnah Versickerung gem. § 44 Landeswassergesetz des auf den Dachflächen bzw. befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers durch Rigolen- bzw. Rohrsysteme in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Unabhängig davon, ob in ein Gewässer oder in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet wird, ist das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt auf 5 l / (s x ha) in das Gewässer bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind in einem Gewässerabstand von mindestens 10 m zum Darmühlenbach zu verlegen damit ein ausreichender Gewässerrandstreifen zum Gewässer eingehalten wird.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss zur Sicherung von wirksamen Löscharbeiten im Bebauungsplan eine ausreichende Löschwasserversorgung vorgesehen werden bzw. vorhanden sein. Die hier erforderliche Löschwassermenge muss gemäß den Vorgaben aus der Tabelle 1 des DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) entsprechen. Weitere Details sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Für die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der Telekom ist mitzuteilen, welche eigenen oder der Stadt Bünde bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

11. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 124 „Am Schnellweg“ müssen landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden. Diese Kompensation erfolgt sowohl auf externen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie über das Ökokonto der Stadt Bünde. Als externe Ausgleichsfläche werden nachfolgend bezeichnete Grundstücke festgesetzt:

- Gemarkung Ennigloh, Flur 14, Flurstück 301 (6.175 m²)
- Gemarkung Holsen, Flur 16, Flurstück 51 (2.000 m²)
- Gemarkung Holsen, Flur 6, Flurstück 43/29 (3.313 m²)

Auf den genannten Flurstücken fand eine Aufwertung um jeweils 4 Biotopwertpunkte pro m² statt. Auf den aufgeführten externen Kompensationsflächen konnten somit

45.952 Biotopwertpunkte kompensiert werden. Die übrigen 10.015 Biotopwertpunkte werden vom Ökokonto der Stadt Bünde im Bereich „Strangbach“ abgebucht. Bei der naturnahen Umgestaltung des Strangbauches ist eine Aufwertung zwischen 1-9 WP/m² (gerundet 3,3 WP/m²) erreicht worden. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Schnellweg“ zugeordnet. Die externen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Bünde vorfinanziert. Hinsichtlich der zu erstattenden Kosten wird auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Bünde verwiesen.

Vermeidungsmaßnahmen

Mit den Baumaßnahmen sollte außerhalb der Hauptbrutzeit (1. März - 30. September) der Vögel begonnen werden. Soll mit den Baumaßnahmen in der Zeit vom 1. März - 30. September begonnen werden, so ist die Baufläche auf Brutplätze vor Baubeginn durch einen sachkundigen Gutachter zu überprüfen. Der Gutachter hat schriftlich zu attestieren, dass die Baufläche nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird. Gegebenenfalls ist eine Vergrämung brutplatzsuchender Vogelarten Anfang März z.B. durch die Installation von Flatterband möglich.

Die Ausrichtung von Lichtemittenten hat in das Innere des Gewerbegebietes zu erfolgen. Dies ist zur Vermeidung des Störungsverbot von lichtempfindlichen Fledermausarten und gehölzbrütenden Vogelarten.

Aus Sicht der Stadt Bünde wird es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange kommen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde vom 18. Oktober 1988 in der z.Zt. geltenden Fassung ist zu beachten.

12. Kosten

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss ein Umweltbericht (einschließlich Eingriffsbilanz und Artenschutz) erarbeitet werden, außerdem ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Für den Umweltbericht ist eine Biotoptypenkartierung notwendig. Die Kosten trägt die Stadt Bünde als Grundstückseigentümer.

Umweltbericht	3.652,59 €	(inkl. 19 % MwSt.)
Schalltechnische Untersuchung	4.241,73 €	(inkl. 19 % MwSt.)
Biotoptypenkartierung	<u>588,33 €</u>	(inkl. 19 % MwSt.)
	Σ 8.482,65 €	

Bünde, den 23. Juli 2020

Der Bürgermeister
in Vertretung



(Dr. Siepenkothen)