Stadt Bünde
Bereich 6 – Planen und Bauen
Abteilung 6.2 - Planung
Az.: 6.2/61- 622-35-121
15. November 2012

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 121 "Maschbruchstraße"

Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Für die Grundstücke Gemarkung Ennigloh Flur 14 Flurstück 950 und 32/2 liegt der Stadt Bünde eine Anfrage zur Bebauung vor. Ein ansässiges Unternehmen möchte sich auf den Grundstücken erweitern. Das Unternehmen ist in dem Bereich Präsentations- und Verpackungslösungen tätig, die sie für namhafte Markenartikel-Hersteller produzieren. Das 2002 neu erstellte Verwaltungs- und Produktionsgebäude mit Hochregallager, sowie der Anbau einer 2-geschossigen Lager- und Produktionshalle aus dem Jahr 2006 reichen dem Betrieb nicht mehr aus. Zusätzliche Produktionsflächen sollen an diesem Standort geschaffen werden. Eine Erweiterung ist nur nach Norden möglich. Auf dem Grundstück im Osten sollen die notwendigen Stellplätze angelegt werden

Durch die geplante Erweiterung ist eine teilweise Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gemarkung Ennigloh Nr. 111 "An der Borsigstraße" erforderlich, der sich südlich anschließt. Er ist seit Dezember 1997 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan, der sich nach Süden, Osten und Westen erstreckt, stellt einen Teil des Gewerbegebietes Ennigloh dar. Die Grundzüge dieses Bebauungsplanes werden durch die Überplanung nicht berührt, da dessen Festsetzungen (z.B. GRZ, GFZ oder die Höhe baulicher Anlagen) im Wesentlichen in den neuen Bebauungsplan übernommen werden.

Der Bebauungsplan "Maschbruchstraße" soll die planungsrechtliche Vorraussetzung für die zukünftige Grundstücksnutzung schaffen.

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.
Die Stadt Bünde ist bemüht, vorhandene ortsansässige Unternehmen zu halten und ihnen notwendige Betriebserweiterungen zu ermöglichen, um die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen nachhaltig zu stärken.

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 (LEP) I/II und des Regionalplanes (GEP) 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 "Bereich 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.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bünde wird für das Plangebiet, bis auf einen ca. 35 m breiten Streifen parallel zur "Holser Straße", "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Sie ist durch das Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung – Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) - ergänzt.

Nördlich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. West-, süd- und östlich 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. Resultierend aus der nördlich verlaufenden Landesstraße L 775 ("Holser Straße") und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Ennigloh.

Südlich des Plangebietes schließt sich der Gewerbegebietsbebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 111 "An der Borsigstraße" an, der teilweise mit überplant wird.

Die überplanten unbebauten Grundstücksflächen werden z. Zt. als Acker- bzw. Weideland genutzt. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Bünde-Ahle" in der Zone III B.

Andere Fachplanungen sind aus heutiger Sicht nicht betroffen.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2009 den Aufstellungsbeschluss gefasst, bekanntgemacht am 20. Januar 2010.

Am 14. April 2010 wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt (öffentliche Bekanntmachung 1. April 2010). Anschließend bestand bis zum 28. April 2010 Gelegenheit Anregungen vorzubringen. Aus der Beteiligung liegen keine Stellungnahmen vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom 21. Juni 2010 bis 26. Juli 2010 stattgefunden.

Von den Behörden wurden keine Anregungen vorgebracht.

Aufgrund der Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Osten um die Flurstücke 32/2 und T.a. 783 hat eine erneute Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 1. Februar 2012 bis 2. März 2012 stattgefunden Es sind Anregungen vom Kreis Herford zum Immissionsschutz und zum Umfang der externen Kompensation abgegeben worden. Diese vorliegenden Anregungen wurden geprüft und sind in die Planung eingearbeitet worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Absatz 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) hat in der Zeit vom 20. September 2011 bis einschließlich 23. Oktober 2012 stattgefunden.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH ist angeregt worden, geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Von einer Interessengemeinschaft wird angeregt, die ursprüngliche Planung beizubehalten und die Grundstücke als Grünfläche anzulegen.

Entsprechende Beschlüsse zu den einzelnen Anregungen sind zum Satzungsbeschluss vorbereitet.

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, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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 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 Bau NVO, GRZ = 0,8 und GFZ = 1,6, zugrunde gelegt, um dem 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 10,0 m im südwestlichen Planbereich festgesetzt. Im übrigen Plangebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,50 m, um die optische Beeinträchtigung auf die vorhandene Wohnbebauung entlang der "Holser Straße" und der "Bültstraße" zu minimieren.
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 2 Vollgeschosse. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls dem Grundsatz des sparsamen Umganges 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 dem Betrieb eine möglichst variable Ausnutzung des Grundstückes 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

Das Bebauungsplangebiet und die nörd- und östlich angrenzende Wohnbebauung sind durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Resultierend aus der nördlich verlaufenden Landesstraße L 775 ("Holser Straße") und dem süd- und westlich angrenzenden Gewerbegebiet Ennigloh. Die Wohnhäuser entlang der „Holser Straße“ und der „Bültstraße“ liegen im Außenbereich und werden nach § 35 BauGB beurteilt. Für die Wohnhäuser werden die Orientierungswerte eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Die Lage der Grundstücke in einem vorlasteten Gebiet führt zu einer Duldung höherer Grenzwerte, als dies in einem unbelasteten Gebiet der Fall ist.

Für die bereits bebauten Grundstücke im Bebauungsplan gelten wie bisher die immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60/45 dB(A)/m^2 des überplanten Bebauungsplanes Nr. 111 „An der Borsigstraße“.
Für das nördliche Grundstück (Flurstück 950) und die östlichen Grundstücke (Flurstücke 32/2 und Teil aus 783) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Maschbruchstraße“ wurden schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt, um die Lärmimmissionen infolge einer gewerblichen Nutzung auf die umliegende Bebauung zu untersuchen.

In den schalltechnischen Untersuchungen – (DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld vom 14.09.2010 und vom 11.08.2011) sind die durch den genehmigten und den geplanten Betrieb entstehenden Geräuschimmissionen rechnerisch ermittelt und mit den durch IFSP (Bebauungsplan Nr. 111 „An der Borsigstraße“) entstehenden Immissionskontingenten und Spitzenpegeln der TA Lärm verglichen worden. Die Untersuchungen beschränken sich ausschließlich auf den Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr, ein Betrieb während der Nachtzeit 22.00 – 6.00 Uhr ist vom derzeitigen Nutzer nicht geplant und wurde daher schalltechnisch nicht untersucht. Dabei kommen die schalltechnischen Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die einzuhaltenden Immissionskontingente an den relevanten Immissionspunkten (Maschbruchstraße 9, Bültstraße 111, Holser Straße 169, Holser Straße 179 und Holser Straße 175) entsprechend den Festsetzungen des bis dato bestehenden Bebauungsplanes unterschritten werden. Auch werden die maximal zulässigen Spitzenpegel an keinem der betrachteten Immissionspunkte überschritten, wenn folgende Schallschutzmaßnahme beachtet wird:
Nutzungszeitraum 6.00 – 22.00 Uhr. Kein Kfz-Verkehr zur Nachtzeit

In der Umgebung zum Bebauungsplan befinden sich Wohnhäuser, an denen mit Geräuschimmissionen gerechnet werden kann. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist durch eine schalltechnische Untersuchung einer Sachverständigenstelle für Schallschutzangelegenheiten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte für Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern eingehalten werden. Die Beurteilung und Bewertung in der schalltechnischen Untersuchung sind auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMNl. 1998 S. 503) vorzunehmen.

Für die nörd- und östlich angrenzenden Wohngrundstücke entstehen durch die geplante Nutzung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Die Lärmsituation wird durch die Planung nicht weiter verschärft.

6. Wasserschutz

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Bünde-Ahle" in der Zone III B. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung werden berücksichtigt.

Gewässer:

Im Bebauungsplangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

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

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 NW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich 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 im unverändertem Zustand zu erhalten.
Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen.

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, müssen 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.

9. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der "Maschbruchstraße" im Süden und der "Holser Straße" (Landesstraße L 775) im Norden. Der Grundstücksteil an der "Holser Straße" befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße. In diesen Bereich sind keine Ein- und Ausfahren zulässig.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die "Maschbruchstraße".

Das Gewerbegebiet ist verkehrstechnisch durch die Nähe (ca. 1 km) zur Bundesautobahn A 30 Anschlussstelle Bünde-Ennigloh in Verlängerung der L 557 optimal angebunden.

10. Ver- und Entsorgung des Gebietes

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

Die Entwässerung des Gebietes wird im Trennsystem durch das vorhandene städtische Kanalnetz sichergestellt.

Schmutzwasser

In der "Maschbruchstraße" befindet sich ein Schmutzwasserkanal an den die Grundstücke angeschlossen werden können.

Regenwasser

Für die Grundstücke besteht die Möglichkeit, an den vorhandenen Regenwasserkanal in der "Maschbruchstraße" anzuschließen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für die ortsnahe Versickerung gem. § 51 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 10 l / (s x ha) in das Gewässer bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten.

11. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Der Umweltbericht ist gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB
Für den Bebauungsplan Nr. 121 „Maschbruchstraße" müssen landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden. Diese Kompensation erfolgt auf externen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Als Ausgleichsfläche wird daher das nachfolgend bezeichnete Grundstück festgesetzt.

Gemarkung: Dünne, Flur: 1, Flurstück: Teilfläche von 8.183,53 m² aus 725 (ehemals 717 und 718)
Wertpunkte: 27.824 (Die Fläche hat einen durchschnittlichen Wert von 3,40 Punkten/m²)

Auf dem genannten Flurstück haben vorgezogene Kompensationsmaßnahmen gemäß § 5a (1) LG NRW stattgefunden, die im Ökokonto der Stadt Bünde erfasst sind.

Die Punkte werden vom Ökokonto der Stadt Bünde durch den Kreis Herford -Untere Landschaftsbehörde- entsprechend abgebucht.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und das angegebene Ausgleichsgrundstück wird den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 „Maschbruchstraße“ zugeordnet.

Die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Bünde vorfinanziert. Hinsichtlich der zu erstattenden Kosten wird auf die Kostenerstattungssatzung für Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Bünde verwiesen.

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

12. Kosten:

Der Stadt Bünde entstehen keine Kosten.

Bünde, den 15. November 2012
Der Bürgermeister

(Koch)

6.2