

Stadt Bünde

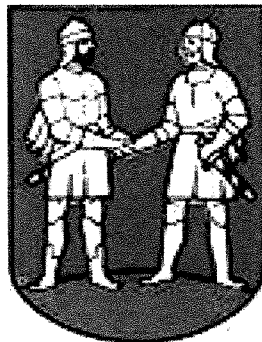
Bereich 6 -Planen und Bauen-

Abteilung 6.2 -Planung-

Az.: 6.2/61-622-35-33

8. Februar 2016

**Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 33
„An der Ovelgönnener Straße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a Baugesetzbuch)**



Inhaltsverzeichnis

<u>1.</u>	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	3
<u>2.</u>	Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
<u>3.</u>	Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a Baugesetzbuch	4
<u>4.</u>	Verfahrensablauf	4
<u>5.</u>	Regelungen zur Bebauung	5
<u>6.</u>	Verkehrerschließung	6
<u>7.</u>	Einrichtungen der Infrastruktur	6
<u>8.</u>	Ver- und Entsorgung	6
<u>9.</u>	Immissionsschutz	7
<u>10.</u>	Bodenschutz	7
<u>11.</u>	Denkmalschutz	8
<u>12.</u>	Weitere Umweltbelange	8
<u>13.</u>	Kosten	9

1. Anlass, Ziel und Zwecke der Planung

Für das Grundstück Gemarkung Bünde Flur 6 Flurstück T. a. 362 wurde ein Antrag auf Bebauung des Grundstückes gestellt. Die gewünschte Bebauung kann jedoch nur im Rahmen einer städtebaulichen Planung verwirklicht werden.

Durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet sichergestellt.

Ziel und Zweck der Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde, eine angemessene bauliche Verdichtung in den vorhandenen Baugebieten zu fördern.

Für den Bereich wird im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan dient der „Innenentwicklung“ bzw. der „Nachverdichtung“ und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Öffentliche und private Belange werden nicht beeinträchtigt. Er soll im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

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

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist für dieses Gebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Allgemeine Siedlungsbereiche beinhalten vorrangig Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

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

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Lackiererei. Die Belange des Immissions-schutzes (s. Punkt 9.) sind berücksichtigt. Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemarkung Bünde Nr. 33 „An der Ovelgönner Straße“ wird im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt. Das Baugebiet wird von den vorhandenen Wohngrundstücken und teilweise gewerblich genutzten Grundstücken an der „Brunnenallee“, dem „Elsemühlenweg“, der „Mindener Straße“ und nördlich teilweise von einer Parkplatzfläche begrenzt. Für die neuen Grundstücke wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Das überplante unbebaute Grundstück ist zurzeit eine Grünfläche, die aber als struktur-arm zu beurteilen ist. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Die Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/ Rodinghausen werden nicht berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und wird über die „Ovelgönner Straße“ erschlossen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde ist zu beachten.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch

Ein Bebauungsplan, der der „Innenentwicklung“ dient, kann im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Die beplante Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss dabei unter 20.000 m² liegen. Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Der Bebauungsplan erfüllt diese Kriterien. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 0,64 ha. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch Wohnbebauung und auch teilweise durch gewerbliche Nutzung geprägt.

Durch die Planung wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Absatz 4 BauGB) abgesehen.

4. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 20. Juli 2011 beschlossen, für den Bereich des Grundstücks Gemarkung Bünde Flur 6 Flurstück T.a. 362 den Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 33 aufzustellen; er führt die Bezeichnung „An der Ovelgönner Straße“.

Da der Eigentümer den Bebauungsplanbereich jetzt geringfügig erweitert hat, wurde am 18. März 2015 ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Bünde gefasst.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Absatz 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) hat in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 29. Mai 2015 stattgefunden.

Aus der öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Zu diesen Anregungen sind, hinsichtlich der angrenzenden Straße, der Wertminderung, des Oberflächenwassers und der Regelungen zu den Nachbargrenzen, entsprechende Beschlüsse zum Satzungsbeschluss vorbereitet worden.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergaben sich erhebliche Bedenken vom Kreis Herford Bereich Umwelt, Planen und Bauen – Naturschutz und Regionalplanung (s. Schreiben vom 2. Juni 2015). Dort wird deutlich gemacht, dass das vorliegende Schallgutachten inhaltlich nicht geeignet ist, die im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung einwirkenden Schallimmissionen abschließend zu beurteilen.

Daraufhin wurde von der Antragstellerin ein komplett neues schalltechnisches Gutachten bei einem anderen Gutachter in Auftrag gegeben.
Eine erneute 2. Offenlegung wurde notwendig.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch, hat in der Zeit vom 21. Dezember 2015 bis einschließlich 25. Januar 2016 stattgefunden.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB) fand in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) statt.

In der erneuten öffentlichen Auslegung wiederholte ein Anlieger seine Anregungen, hinsichtlich der Wertminderung, des Oberflächenwassers und der Regelung zu den Nachbargrenzen. Ein entsprechender Beschluss zum Satzungsbeschluss wurde vorbereitet.

Aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen eingegangen.

5. Regelungen zur Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplanten Grundstücke wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Angepasst an die vorhandene Bebauung werden im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO. Die GRZ kann durch Nebenanlagen (§ 19 Absatz 4 BauNVO) überschritten werden.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Gerätehaus) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässigen Gebäudehöhen und –maße sind in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

5.5 Gebäudestellung

Die Hauptfirsrichtung bzw. die Gebäudestellung sollte so ausgerichtet sein, dass die Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden gemäß § 86 Absatz 4 BauO NRW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an den vorhandenen Gestaltungselementen der Nachbarbebauung orientieren.

Es handelt sich im Wesentlichen um Vorschriften, die die Dach- und Fassadengestaltung betreffen. Das Ziel dieser Vorschriften ist, dass sich die geplante Bebauung, aber auch die zukünftige Entwicklung der vorhandenen Bebauung, harmonisch in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

Hinweis zur Geländeoberfläche

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine nach Südwesten teilweise spürbar geneigte Fläche; bei den geplanten Neubauten ist die vorhandene Topographie aufzunehmen. Bauliche Anlagen müssen dem natürlichen Geländeverlauf im Plangebiet angepasst und in die Planung einbezogen werden. Die Geländeoberfläche kann i. S. des § 9 Abs. 3 BauO NRW verändert werden. Sie soll die Höhenlage der „Ovelgönnerstraße“ und die Höhenlage der zukünftigen öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Dabei ist der natürliche Geländeverlauf im Plangebiet einzubeziehen und zu beachten. Die Höhen der neuen Erschließungsstraße werden im Erschließungsvertrag festgeschrieben.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die „Ovelgönner Straße“ mit einer öffentlichen Stichstraße erschlossen.

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

Die nächstgelegene Buslinie (ÖPNV – Stadtbus – Linie 2), die die Verbindung zur Innenstadt herstellt, befindet sich in ca. 250 m Entfernung an der Ecke „Mindener Straße“/„Eisemühlenweg“.

7. Einrichtungen der Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung sichergestellt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Bünde Innenstadt. Sie liegt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen in ca. 2,0 km Entfernung und ist mit dem ÖPNV und den privaten Fahrzeugen zu erreichen.

Grundschule, Anlagen für sportliche Zwecke, Kindergarten und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen liegen in der Nähe. Weiterführende Schulen befinden sich im Schulzentrum Bünde - Mitte sowie im Schulzentrum Nord (Ennigloh) mit der Gesamtschule.

8. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in unmittelbarer Nähe 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.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch das vorhandene städtische Kanalnetz. Ein Regen- und Schmutzwasserkanal liegt in der „Ovelgönner Straße“ endet aber an der westlichen Seite des Grundstückes Gemarkung Bünde Flur 6 Flurstück 362 und muss bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße verlängert werden.

Der Bau der Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Erschließungsgebiet sowie eventuell erforderliche Netzerweiterungen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Bünde geregelt.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW (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 ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich.

Da eine Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz grundsätzlich möglichst gering gehalten werden soll, ist auf den betreffenden Grundstücken eine wirksame Rückhaltung (max. Einleitung 10 l/ (s* ha)) zu gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung (§ 51a Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

9. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet (s. schalltechnisches Gutachten AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik vom 27. Juli 2015 und die gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung/ TÜV NORD vom 29. Oktober 2013).

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 27. Juli 2015 ermittelt die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen, die von einer westlich angrenzenden Autolackiererei und von nordöstlich gelegenen Gewerbeflächen verursacht werden. Die diesbezüglich durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass in dem weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden. Nur in der Ebene eines 2. Obergeschosses würde nachts auf einer sehr kleinen Fläche unmittelbar gegenüber dem zu der Gewerbefläche gehörenden Parkplatz der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete um 1 dB(A) überschritten werden. Sofern auf eine Wohnbebauung auf dieser Teilfläche (s. Gutachten: dunkelgrüne Fläche in Anlage 3, Blatt 6) nicht verzichtet werden kann, wird empfohlen, im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe in diesem höheren belasteten Bereich keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) vorzusehen. Die Spitzenpegelsituation stellt sich tags und nachts als unkritisch dar.

Es kann im Bereich des Bebauungsplanes zu Geruchsbelästigungen kommen (s. auch Gutachten vom 29. Oktober 2013). Der in einem Wohngebiet für Wohnhäuser zulässige Geruchsstundenanteil von 10 % wird allerdings eingehalten.

Grundsätzlich gilt in Gemengelage das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es führt nicht nur zu einseitiger Einschränkung der emittierenden Nutzung - insbesondere wenn sie bereits vorhanden ist - sondern auch zu einer den Bestand (und einer evt. Erweiterung) respektierenden Duldungspflicht durch die neue Bebauung und deren Nutzer.

10. 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 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. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodenschutz zu beachten und die entsprechenden Behörden zu informieren.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Im direkten Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden, die in ihrer Wirkung durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher 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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0521/ 52002-50, Fax: 0521/ 52002-39, 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 § 67 BauO NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

12. Weitere Umweltbelange

Das Bebauungsplangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bünde. Durch die Planung werden keine negativen städtebaulichen oder umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die **Umweltprüfung** kommt nicht zur Anwendung (§ 13a BauGB).

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine gravierenden negativen Veränderungen.

Negative Auswirkungen auf die Belange der **Landschaft** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Bünde und ist nicht Bestandteil der freien Landschaft.

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

Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Punkt 8 "Ver- und Entsorgung" der Begründung Aussagen enthalten.

Detaillierte Erhebungen zum Bestand von Tieren wurden im Plangebiet nicht vorgenommen. Seltene oder gefährdete Tierarten sind im Plangebiet nicht festgestellt und sind aufgrund der mangelhaften Biotopausstattung nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG NRW sind innerhalb des Plangebietes oder in un-

mittelbarer Nachbarschaft nicht nachgewiesen. Die geschützten Arten (insbesondere europäische Vogelarten) werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

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.

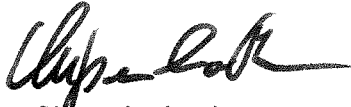
Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 8. Februar 2016

Der Bürgermeister
in Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'U. Siepenkothen', written over a horizontal line.

(Dr. Siepenkothen)