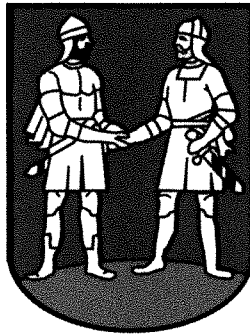


Stadt Bünde
Bereich 6 –Planen und Bauen-
Abteilung 6.2 -Planung-
Az.: 6.2/61-622-23-35
8. Januar 2014

**Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 35
"Herforder Straße/ Haßkampstraße/
Friedrich-Langewiesche-Weg"
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch)**



Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Tischler-Innung im Kreis Herford unterhält an dem Standort „Haßkampstraße 97-99“ die Wilhelm-Rieke-Bildungsstätte. Es handelt sich hierbei um eine Berufsbildungsstätte der Tischlerinnung Herford. Sie beabsichtigt dort die Schaffung eines neuen Schulungsraumes, in dem die erforderlichen Kenntnisse für das Erstellen von Oberflächen, sowohl theoretisch als auch praktisch, vermittelt werden sollen.

Geplant ist die Umnutzung vorhandener Räumlichkeiten auf dem Grundstück Gemarkung Bünde Flur 7 Flurstück 387. Diese Räumlichkeiten befinden sich an einer Grundstücksgrenze und können aus bauordnungsrechtlicher Sicht (Abstandsflächen) derzeit nicht umgenutzt werden. Um die Planungen realisieren zu können und die Nachbargrundstücke nicht zu belasten und ggf. einzuschränken, soll für Teilbereiche die geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan dient der „Innenentwicklung“ und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Für die Stadt Bünde ist es eine vorrangige Aufgabe, zum Schutz der Handelsfunktion der Innenstadt und zur Stärkung deren Attraktivität den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem Plangebiet auszuschließen.

2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und geltendes Ortsrecht

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 und öffentliche und private Dienstleistungen.

Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/ Rödinghausen. Die Belange des Immissionsschutzes sind berücksichtigt. Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 Gemarkung Bünde "Herforder Straße/ Haßkampstraße/ Friedrich-Langewiesche-Weg" wird im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der "Innenentwicklung" dient, kann im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt werden. Die beplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) muss 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 Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 1,15 ha.

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

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 13 Absatz 2 Ziffer 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB) hat in der Zeit vom 26. September 2013 bis einschließlich 28. Oktober 2013 stattgefunden.

Aus der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Absatz 2 Ziffer 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB) hat in der Zeit vom 9. Oktober 2013 bis einschließlich 15. November 2013 stattgefunden.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist eine Anregung vom Kreis Herford zum Immissionsschutz eingegangen.

Der Anregung wird gefolgt, die Begründung und die textlichen Festsetzungen werden ergänzt. Dazu ist ein entsprechender Beschluss zum Satzungsbeschluss vorbereitet worden.

5. Regelungen zur Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt in der innerstädtischen Randlage der Stadt Bünde. Entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur und der geplanten zukünftigen Entwicklung ist ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden.

Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nr. 3 BauNVO) und die Ausnahme nach § 6 Absatz 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Die Stadt Bünde besitzt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand: Oktober 2010), dass u.a. die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bünde festlegt und eine „Bünder Sortimentsliste“ beinhaltet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist vom Rat der Stadt Bünde am 2. Februar 2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen worden.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bünde (Stand: Oktober 2010) befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bünde.

Unter dem Gesichtspunkt der Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren.

Auf der Grundlage der vorgenannten gutachterlichen Ermittlungen und Bewertungen wird die im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandel" eingeschränkt.

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Einzelhandel“ nach § 1 Absatz 9 BauNVO wie folgt festgesetzt.

Zulässig sind die nachfolgend genannten nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente gemäß der "Bünder Liste":

- Angler- und Jagdartikel
- Bauelemente, Baustoffe
- Bettwaren, Matratzen
- Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)
- Boote und Zubehör
- Eisenwaren/ Beschläge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Farben/ Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel/ -geräte
- Kamine/ Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Maschinen, Werkzeuge
- Möbel
- Pflanzen/ Samen
- Rollläden/ Markisen
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Einzelware)
- Waffen
- Zoologische Artikel, lebende Tiere

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt.

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 1 BauNVO.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden an den Gebäudebestand angepasst und geben auch Spielraum für zukünftige Entwicklungen. Die Lage des Bebauungsplangebietes in der innerstädtischen Randlage erlaubt eine verdichtete flächensparende Bebauung, die städtebaulich dort erwünscht ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht; sonstige öffentliche

und private Belange sind nicht betroffen. Die Anforderungen des Bauordnungsrechts aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt.

Bauliche Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Gerätehaus) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoller eine maximale Gebäudehöhenangabe festzusetzen, die sich an den Firsthöhen der vorhandenen Bebauung orientiert, um ein harmonisches Stadtbild zu bewahren.

6. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die anliegende Landesstraße „Herforder Straße“ (L 545), sowie die anliegenden Stadtstraßen, „Haßkampstraße“ und „Friedrich-Langewiesche-Weg“ erschlossen.

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

ÖPNV-Haltestellen des Stadtbusses und des regionalen Busverkehrs (Herford, Kirchlingern, Rödinghausen) befinden sich in der Nähe.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Die Entwässerung des Gebietes wird im Trennsystem an das vorhandene städtische Kanalnetz angeschlossen.

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 ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da eine Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz/Gewässer grundsätzlich möglichst gering gehalten werden soll, ist auf den jeweiligen Grundstücken eine wirkungsvolle Rückhaltung (max. Einleitung 10 l / (sec * ha)) zu gewährleisten. Es wird eine Festsetzung (§ 51a Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) in den Bebauungsplan übernommen.

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 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. Dies betrifft insbesondere auch das direkte Umfeld des erhaltenen Baumbestandes.

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.

9. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet. Unzumutbare Lärmimmissionen bestehen nicht und werden durch die Planung auch zukünftig nicht verursacht. Das Bebauungsplangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet.

In Gemengelage gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es führt nicht nur zu einseitiger Einschränkung der emittierenden Nutzung, -zumal wenn sie bereits vorhanden ist-, sondern auch zu einer den Bestand respektierenden Duldungspflicht durch die Bebauung und deren Nutzer.

An die Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dach) sind dementsprechend höhere Anforderungen zu stellen.

Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung und die bereits vorhandene gewerbliche Vorbelastung durch Anlagenlärm ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Form einer schalltechnischen Untersuchung für jeden Einzelfall nachzuweisen.

10. Denkmalschutz

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

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, Kurze Straße 36, 33613 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 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

11. Sonstige Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt in der innerstädtischen Randlage der Stadt Bünde. Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen bebaut. Durch die Planung werden keine negativen städtebaulichen oder umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich nicht um ein Bebauungsplanverfahren, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§§ 1 a Abs. 2 Nr.3 und 2 a Abs. 1 BauGB). Die Umweltprüfung kommt nicht zur Anwendung (§ 13a BauGB).

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine gravierenden negativen Veränderungen. Der vorhandene Baumbestand unterliegt den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde.

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.

Die **biologische Vielfalt** wird nur unerheblich beeinträchtigt, da es sich im Wesentlichen um Grundstücke handelt, die bereits bebaut sind.

Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Punkt 7 "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 unmittelbarer Nachbarschaft nicht nachgewiesen. Die Grundstücke sind größtenteils bebaut. Die geschützten Arten (insbesondere europäische Vogelarten) werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebietes.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 8. Januar 2014

in Vertretung:


(Dr. Siepenkothen)