

Stadt Bünde

**Bereich 6 -Planen und Bauen-
Abteilung 6.2 -Planung-**

Az.: 6.2/61-622-30-37

14. April 2015

**Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 37
„Von-Schütz-Straße / Wedekindstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a Baugesetzbuch)**



Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass, Ziel und Zwecke der Planung

Für die Grundstücke Gemarkung Ennigloh Flur 4 Flurstücke 565, 566, 567 und 568 liegt eine Bauvoranfrage für den „Neubau eines Mehrgenerationen – Wohnquartiers mit Dienstleistungsbereichen“ vor. Die gewünschte Bebauung kann jedoch nur im Rahmen einer städtebaulichen Planung verwirklicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im Ortseil Ennigloh in fußläufiger Nähe zum Stadtzentrum. Dieser Bereich hat sich u.a. durch den Bau des Ärzte zentrums positiv entwickelt und findet als Wohngebiet zunehmend hohe Akzeptanz.

Zurzeit befinden sich auf den Grundstücken eine baufällige 3-geschossige Gewerbeimmobilie mit Nebengebäuden sowie ein Wohnhaus an der „Wedekindstraße“ in vergleichbarem Zustand.

Entlang der „Wedekindstraße“ im Osten und der „Lange Straße“ im Norden befinden sich überwiegend freistehende 1-2 geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit z.T. kleinen Gewerbeeinheiten. Das städtebauliche Umfeld an der „Von-Schütz-Straße“ ist sehr heterogen. Auf der östlichen Straßenseite finden sich überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit 2-3 Vollgeschossen. Gegenüber dem Plangebiet auf der westlichen Straßenseite befinden sich eine Gewerbeimmobilie und ein 3-geschossiges Altenpflegeheim mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Für die Gewerbeimmobilie liegt der Stadt Bünde ein Abbruchartrag vor. Über die angrenzende, unbebaute Fläche hinweg, hat man Blick auf die großformatigen Baukörper des Ärzte zentrums an der „Mühlenstraße“.

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

Es findet eine Wiedernutzung des brachliegenden gewerblichen Grundstückes statt, so dass dieser städtebauliche Missstand durch die Planung beseitigt wird. Die Planung wird auch dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht, da durch die flächensparende, kompakte Bauweise die Freirauminanspruchnahme verringert wird.

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

Für den Planbereich 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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Er soll im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

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, sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

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

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Andere übergeordnete Fachplanungen werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemarkung Ennigloh Nr. 37 „Von-Schütz-Straße / Wedekindstraße“ wird im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde „Wohnbaufläche“ dargestellt. Westlich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan „gemischte Baufläche“ dargestellt. Nörd-, süd- und östlich wird im Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplangebiet wird von den vorhandenen nördlichen und südlichen Wohngrundstücken sowie im Westen von der „Von-Schütz-Straße“ und im Osten von der „Wedekindstraße“ begrenzt.

Das überplante Grundstück ist zurzeit mit einer auffälligen ehemaligen Zigarrenfabrik und einem auffälligen Wohngebäude bebaut.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und wird über die „Von-Schütz-Straße“ und der „Wedekindstraße“ erschlossen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde ist zu beachten.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan, der der „Innenentwicklung“ dient, kann im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Die geplante 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 unterliegt. 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 6.795 m². 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, von 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 25. September 2013 beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Ennigloh Flur 4 Flurstücke 565, 566, 567, 568 den Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 37 aufzustellen; er führt die Bezeichnung „Von-Schütz-Straße / Wedekindstraße“.

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

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 13 Absatz 2 Ziffer 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB) und 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 2. Februar 2015 bis einschließlich 4. März 2015 stattgefunden.

Es sind zwei Anregungen aus der öffentlichen Auslegung eingegangen. Ein Anlieger möchte, dass auf seinem Grundstück ebenfalls eine Hinterlandbebauung zugelassen wird. In der anderen Stellungnahme äußert ein Anlieger Bedenken zur Größe der geplanten Bebauung und zukünftigen Verkehrssituation. Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und es sind entsprechende Beschlüsse zu den einzelnen Anregungen zum Satzungsbeschluss vorbereitet worden.

5. Regelungen zur Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Angepasst an die vorhandene Bebauung werden im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsbetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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.

Tiefgaragen sind, soweit sie vollständig überdeckt sind, auch außerhalb der 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 die Anzahl der Vollgeschosse sind in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

5.5 Gebäudestellung

Die Hauptfächrichtung 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.

5.7 Grünfläche und Pflanzgebot

Entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze ist ein privater Grünstreifen (Hecke) anzulegen.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die anliegenden Stadtstraßen „Von-Schütz-Straße“ und „Wedekindstraße“ erschlossen.

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

Eine Haltestelle der Stadtbuslinie (ÖPNV), die die Verbindung zur Innenstadt herstellt, befindet sich in direkter Nähe an der „Wedekindstraße“.

Haltestellen des regionalen Busverkehrs (Herford, Kirchlingern, Rödinghausen) befinden sich in der Nähe am Gesundheitszentrum (300 m) und am Bahnhof Bünde (600 m). Die Verbindung zu den benachbarten Kommunen wird über die Regionalbuslinien abgedeckt. Die Verknüpfung dieser Linien mit dem Stadtbus und der Bahn erfolgt am Zentralen Omnibusbahnhof. Der Bahnhof Bünde hat direkte Anschlüsse an die Stadtbus- und Regionalbuslinien.

Am Bahnhof Bünde besteht Anschluss an die Nahverkehrszüge Ostwestfalens.

Auf der Achse Amsterdam/ Münster-Osnabrück-Hannover-Berlin verkehrt der Intercity. Mehrere Zugpaare in Verbindung mit dem Regionalverkehr (RE) bedienen diese Strecke täglich mit guten Anschlüssen nach Hannover und Osnabrück.

7. Einrichtung der Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung sichergestellt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in der Bänder Innenstadt. Sie liegt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen in ca. 600 m Entfernung und ist fußläufig oder mit dem ÖPNV sowie über öffentliche Straßen mit dem Individualverkehr zu erreichen.

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

8. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die 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 Mischwasserkanal liegt sowohl in der „Von-Schütz-Straße“ als auch in der „Wedekindstraße“.

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.

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 / (sec* ha)) zu gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung (§ 51a Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan übernommen.

9. 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 erhaltenswerten 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.

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, als auch im direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW), die in ihrer Wirkung durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden könnten.

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: 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. Weitere Umweltbelange

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe zum Innenstadtbereich der Stadt Bünde. Das Plangebiet ist mit einer auffälligen dreigeschossigen Gewerbeimmobilie mit Ne-

bengebäuden, sowie im Bereich der „Wedekindstraße“ mit einem auffälligen Wohnhaus bebaut. 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. 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 um Grundstücke handelt, die bereits bebaut sind.

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 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.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen andere Erkenntnisse ergeben, werden die zuständigen Fachbehörden umgehend informiert.

Im Randbereich des Plangebietes ist ein maßgeblicher Baumbestand vorhanden, außerdem hat sich auf den brach liegenden Flächen Ruderalvegetation entwickelt.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 14. April 2015

Der Bürgermeister
in Vertretung


(Dr. Siepenkothen)