

Stadt Bünde

Bereich 5 – Planen und Bauen -

Abteilung 5.2 -Planung-

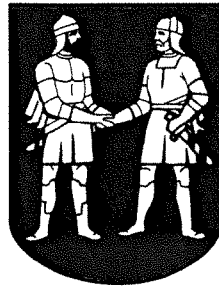
Az.: 5.2/61-622-28-17

Stand: 15. April 2009

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

**Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 17
"Sondergebiet Dünner Straße"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, gegenwärtige und zukünftige Situation im Plangebiet	4
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	5
4. Verfahrensablauf	5
5. Regelungen zur Bebauung	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1 GRZ, GFZ und BMZ	8
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen	8
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse	8
5.2.4 Bauweise	8
5.2.5 Überbaubare Fläche	8
6. Verkehrserschließung	8
7. Ver- und Entsorgung	9
8. Immissionsschutz	9
9. Bodenschutz	10
10. Denkmalschutz	10
11. Weitere Umweltbelange	10
12. Kosten	11

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Der erste Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergab sich bereits im Jahr 2004. Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Spradow Flur 6 Flurstückes 1591 stellte Überlegungen an, den vorhandenen Aldi-Markt auf dem Grundstück zu verlegen. Dabei sollten Teile der vorhandenen Betriebsgebäude "Einzelhandel Möbel" abgebrochen werden. Es folgte im April 2005 dann der Bauantrag für den Neubau eines Aldi-Marktes. Die Planung wurde zunächst nicht weiter verfolgt.

Im November 2007 stellte der Grundstückseigentümer einen neuen Bauantrag für den Neubau eines Aldi-Marktes mit 109 Stellplätzen.

Des Weiteren folgte im Februar 2008 eine Bauvoranfrage für den zusätzlichen Neubau eines EDEKA - Marktes (Neukauf) mit ca. 1.675 m² Nutzfläche, davon 1.250 m² Verkaufsfläche und 50 m² Backshop. Es wurde deutlich, dass man eine effektivere Nutzung ähnlich eines Nahversorgungszentrums wünschte.

Außerdem lag zu diesem Zeitpunkt eine Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung in Spielothek und Premiersportsbar für das 1. Obergeschoß im nördlichen Gebäudeteil vor. Auf ca. 800 m² sollen Bereiche für Geldspielautomaten, Internet und Sportübertragungen hergestellt werden. Diese Bauvoranfrage wurde gemäß § 15 BauGB bis zum 23. Juli 2009 zurückgestellt und kann mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes abgelehnt werden. Zwischenzeitlich wurde für diese Fläche die Genehmigung für ein Fitnessstudio erteilt.

Die Stadt Bünde beurteilt die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten im Stadtgebiet sehr kritisch. Die städtebauliche Problematik der Vergnügungsstätten ergibt sich einerseits aus den Auswirkungen auf das "Milieu" des Standortumfeldes und andererseits aus den sozialen Komponenten. An das Bebauungsplangebiet grenzen Wohngebiete, die durch die negative Ausstrahlungskraft möglicher Vergnügungsstätten beeinflusst werden könnten. Aus diesem Grund soll diese Nutzungsart den Kerngebieten (§ 7 BauNVO) und gegebenenfalls einem anderen geeigneten Standort vorbehalten sein. Das geplante Baugebiet erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Wie sich aus der Vorgeschichte ergibt, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Fortführung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Die Bauvoranfrage für den Neubau des EDEKA – Marktes wurde inzwischen zurückgezogen.

Für die Stadt Bünde ist es eine vorrangige Zielsetzung, die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu erhalten und zur Stärkung und Verbesserung deren Attraktivität den Einzelhandel mit zentrenschädlichen Sortimenten an dezentralen Standorten und in Randlagen zur Innenstadt auszuschließen.

Die vorhandenen Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen sollen in ihrer Funktion unterstützt werden. Hier erscheint es sinnvoll die vorhandenen Standorte zu ergänzen und weiterzuentwickeln, um die wohnungsnahe Versorgung zu stärken.

Um eine unkontrollierte Ansiedlung weiterer Verbrauchermärkte und Discounter im Stadtgebiet zu verhindern bzw. einzuschränken, wurde im Auftrag der Stadt Bünde durch die GMA ein Gutachten erstellt. In dem GMA-Gutachten "Die Stadt Bünde als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung" (November 2005) wurde u. a. auch dieser Grundstücksbereich untersucht.

Untersucht wurde insbesondere "die Stadt Bünde als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung". Die Untersuchung enthält Aussagen und

Empfehlungen zu diversen Ansiedlungsstandorten in der Stadt Bünde, u. a. auch eine Beurteilung für das vorliegende Plangebiet sowie eine so genannte "Bünder Liste" zur Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz bestimmter Sortimente.

Der Bebauungsplan dient der "Innenentwicklung" und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Er wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB 2007) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

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

Im Regionalplanplan 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/ Rodinghausen.

Da es sich um einen alten Betriebsstandort handelt, ist der Bodenschutz besonders zu beachten.

Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus städtischer Sicht nicht betroffen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben keine Fachplanungen benannt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde ist für den Bebauungsplanbereich "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - GEH" dargestellt.

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

Das Grundstück wird im Süden von der L 775 "Lübbecker Straße", im Westen von der K 40 "Dünner Straße", im Norden von dem Gelände der Feuerwache der Stadt Bünde und im Osten von der Gemeindestraße "Virchowstraße" begrenzt. Neue Zu- und Abfahrten sind nicht vorgesehen, die vorhandenen Zu- und Abfahrten zur "Dünner Straße" bleiben bestehen.

Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich gegenwärtig ein Aldi-Markt, ein großflächiger Polstermöbeleinzelhandel mit den üblichen Rand- und Nebensortimenten und ein großflächiger Heimtextilien-Fachmarkt. Des Weiteren werden Flächen zu Produktions- und Lagerzwecken genutzt. Der Aldi-Markt beabsichtigt einen Standortwechsel auf dem Grundstück mit gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche. Der bisherige Aldi-Markt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 790 m², währenddessen der Neubau eine Verkaufsfläche von ca. 900 m² erhalten soll. Der Bauantrag für die Erweiterung und den Standortwechsel des Aldi-Marktes liegt der Stadt Bünde vor. Gemäß Ziffer 5.6 Einzelhandels-erlass ist die Bezirksregierung Detmold im Baugenehmigungsverfahren beteiligt worden und hat mit Verfügung vom 20. Mai 2008 mitgeteilt, dass aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken geltend gemacht werden.

Voraussetzung für den geplanten Neubau ist, dass von dem vorhandenen Gebäudekomplex ein wesentlicher Teil abgebrochen werden muss. Es werden ca. 7.800 m² Bruttogeschossfläche dem geplanten Bauvorhaben weichen. Dabei geht eine Verkaufsfläche von ca. 3.100 m² verloren, bei der restlichen abgängigen Fläche handelt es sich um Produktions- und Lagerflächen. Ein entsprechender Abbruchartrag liegt der Stadt Bünde vor und wurde genehmigt. Für den Neubau des Aldi-Marktes wurde eine Genehmigung erteilt.

Für die Nutzung des Altgebäudes des Lebensmittel-Discountmarktes liegen bisher noch keine Planungen vor. Aus Sicht der Stadt Bünde soll eine zusätzliche Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden, bzw. nur ausnahmsweise und in eingeschränktem Rahmen zulässig sein. Jede zusätzliche derartige Nutzung lässt befürchten,

dass schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i. S. von § 11 Absatz 3 BauNVO hervorgerufen werden.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der "Innenentwicklung" (Maßnahmen der Innenentwicklung z.B. Umgestaltung oder Umnutzung innerörtlicher Bereiche) kann im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt werden. Die beplante Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) muss unter 20.000 m² liegen.

Die unbeplante Grundstücksfläche beträgt 23.831 m² und die maßgebliche beplante Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO liegt bei ca. 13.100 m².

Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird für Vorhaben die unter Ziffer 18.6 – Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung - fallen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gefordert, sofern die Vorhaben sich bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Hier handelt es sich jedoch um Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist. Weder die Merkmale des Vorhabens, noch der Standort des Vorhabens lassen vermuten, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt entstehen können.

Des weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 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 Absatz 4 BauGB) abgesehen.

4. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bünde hat in der Sitzung am 29. Juni 2004 beschlossen für den Bereich des Grundstücks Gemarkung Spradow Flur 6 Flurstück 1591 den Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 17 "Sondergebiet Dünner Straße".

Die Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 26. Juli 2004 bis 5. August 2004 durch Aushang.

Das Verfahren soll jetzt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB 2007) durchgeführt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Spradow Nr. 17 "Sondergebiet Dünner Straße" ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 25. September 2008 bis einschließlich 24. Oktober 2008 durchgeführt worden.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15. September 2008 bis einschließlich 24. Oktober 2008 durchgeführt.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und sind in die Planung eingearbeitet worden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB) fand in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) in der Zeit vom 12. Februar 2009 bis 13. März 2009 statt.

Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der beteiligten Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen betreffen die Verkaufsfläche im Sondergebiet Teilbereich 2, das Sortimentsangebot im Sondergebiet Teilbereich 3, den Immissionsschutz, Änderung der Flächennutzungsplandarstellung, Beschränkung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente, Aufspaltung des Sondergebietes in drei Teilbereiche, Begrenzung der Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft.

Nach eingehender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange miteinander sind zu den Anregungen entsprechende Beschlüsse sowie der Satzungsbeschluss (§ 10 Absatz 1 BauGB) zu fassen.

5. Regelungen zur Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet Teilbereich 1** Großflächiger Einzelhandel, mit nicht nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt.

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

- Möbel, Küchen
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe, Sanitärartikel, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenbedarf, Gartenmöbel, Freilandpflanzen
- Zooartikel
- Elektrogroßgeräte/Weiße Ware
- Computer
- Autozubehör, Kraftfahrzeuge
- Sportgroßgeräte
- Fahrräder, Motorräder und Zubehör
- Campingartikel.

Die gegenwärtig vorhandenen Nutzungen des großflächigen Einzelhandel für Polstermöbel und Accessoires, Heimtextilien, Raumausstattung und Zubehör genießen Bestandschutz.

Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß "Bünder Liste" darf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche betragen.

Südlich des Sondergebietes Teilbereich 1 wird das **Sondergebiet Teilbereich 2** Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - festgesetzt.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß "Bünder Liste" darf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche betragen.

Der Bereich des bisherigen Lebensmittel-Discounters, wird als **Sondergebiet Teilbereich 3** Großflächiger Einzelhandel, mit nicht nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt.

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

- Möbel, Küchen
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe, Sanitärartikel, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenbedarf, Gartenmöbel, Freilandpflanzen
- Zooartikel
- Elektrogroßgeräte/Weiße Ware
- Computer
- Autozubehör, Kraftfahrzeuge
- Sportgroßgeräte
- Fahrräder, Motorräder und Zubehör
- Campingartikel

Auf dem Grundstück "Dünner Straße 2-6" genießt die gegenwärtig vorhandene Einzelhandelsnutzung -Bäckerfachgeschäft- als Bestandteil des Gebäudes weiterhin Bestandschutz.

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Sortimente – Teppiche, Drogerie- und Kosmetikartikel (bis 250 m²) – als Ergänzung und Abrundung zum bereits vorhandenen Warensortiment im Plangebiet. Durch die Begrenzung der Drogerie- und Kosmetikartikel auf maximal 250 m² - nicht großflächig – sind auch keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktion der Bünder Innenstadt zu erwarten.

Ebenso ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, um auch andere Nachnutzungen für das bestehende Gebäude außer den vorgenannten Einzelhandelsbranchen zu ermöglichen.

Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß "Bünder Liste" darf auch hier maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche betragen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Einzelhandel mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten an dieser Stelle negative Auswirkungen auf die Bünder Innenstadt besitzt sowie die wohnungsnahe Versorgung in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen verhindert. Der Standort stellt einen stadträumlich-funktional isolierten Standort dar, der keine Mittelpunktfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche aufweist. Das Planareal besitzt auch keine geeigneten Standortvoraussetzungen für die Ausprägung eines ortsteilbezogenen Nahversorgungszentrums.

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Aldi-Marktes ist als bestandssichernde Maßnahme mit den Planungszielen einer geordneten versorgungsstrukturellen Entwicklung der Stadt Bünde (insbesondere im Ortsteil Spradow) vereinbar.

Die Untersuchung hat weiterhin auf der Grundlage der spezifischen Angebotsstruktur des innerstädtischen Versorgungszentrums der Stadt Bünde und bestimmter Abgrenzungs

kriterien eine "Bünder Liste" ermittelt. Sie enthält strukturprägende und damit nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Bünde. Die nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente sind ebenfalls benannt.

Auf der Grundlage der vorgenannten gutachterlichen Ermittlungen und Bewertungen wird die im Sondergebiet allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandel", wie vorab erläutert, eingeschränkt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 GRZ, GFZ und BMZ

Es werden die Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO zugrunde gelegt (GRZ = 0,8).

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO wird für das Bebauungsplangebiet die Baukörperhöhe (Oberkante Flachdach bzw. Firsthöhe geneigtes Dach) auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die vorhandene befestigte Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauONRW).

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage ist die mittlere Gebäudehöhe zugrunde zu legen.

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre etc. sind ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe von 20 m zulässig.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Baugebiet als Höchstgrenze zweigeschossig festgesetzt, um für die zukünftige Bebauung einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu bieten.

5.2.4 Bauweise

Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO wird für das **Sondergebiet Teilbereich 1** Großflächiger Einzelhandel, mit nicht nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten und das **Sondergebiet Teilbereich 2** Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

Für das ein **Sondergebiet Teilbereich 3** Großflächiger Einzelhandel, mit nicht nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.2.5 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende Kreisstraße K 26 "Dünner Straße" erschlossen. Das Betriebsgelände besitzt gegenwärtig zwei Zufahrten von der "Dünner Straße". Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen.

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück in ausreichender Anzahl vorhanden bzw. herzustellen.

Haltestellen der Buslinie Herford/Bünde befinden sich in direkter Nähe, etwa 100 m entfernt. Die Haltestelle "Bindingstraße" (am nordwestlichen Rand) ist ein Haltepunkt der Stadtbuslinie Spradow (1/2 Stunden-Takt).

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) sichergestellt.

Für die Entwässerung des Gebietes steht das vorhandene städtische Kanalnetz (Trennsystem) in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

8. Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet selbst, das südlich gelegene Gebäude "Virchowstraße 1" außerhalb des Bebauungsplanes und die westlich angrenzende Wohnbebauung sind durch den von der "Lübbecker Straße (L 775) bzw. von der "Dünner Straße (K 26)" ausgehenden Verkehrslärm und durch den vorhandenen Gewerbelärm (an- und abfahrender Verkehr) vorbelastet. Von den vorhandenen Betrieben gehen gegenwärtig keine unzumutbaren Störungen aus.

Die Lärmvorbelastungen wirken sich schutzmindernd aus, denn schutzwürdig ist ein Grundstück nur soweit als es nicht bereits von Immissionen beeinträchtigt ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Investor für den Neubau eines Aldi-Marktes mit 109 Stellplätzen das Schallgutachten Nr. 3 458 08 vom 29.07.2008 durch das Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp und Partner erstellt worden. Dabei wurde geprüft, ob durch die geplante Errichtung des Aldi-Marktes die zulässigen Immissionswerte laut TA Lärm für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Für die Wohnnutzungen westlich des Marktes ist ein Schutzanspruch für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gemarkung Spradow Nr. 12 "Bindingstraße" berücksichtigt worden. Den Nutzungen östlich des geplanten Marktes wird ein Schutzanspruch für Mischgebiet (MI) zugeordnet.

Zusammenfassend sind folgende lärmmindernde Maßnahmen einzuhalten um die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung zur Tages- und Nachtzeit einzuhalten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hierauf hingewiesen.

- Die Öffnungszeiten des Aldi-Marktes und die Warenanlieferung sind auf die Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) zu beschränken
- Die Fahrgassen des Stellplatzbereiches sind zu asphaltieren bzw. mit einer ungefasten Pflasterung zu versehen
- Die Lüftungseinrichtungen über Dach sind für den Aldi-Markt mit einem Schallleistungspegel L_{wa} von 80 dB(A) berücksichtigt
- Der Verflüssiger des Aldi-Marktes im Bereich der Anlieferung ist mit einem Gesamtschallleistungspegel L_{wa} von maximal 70 dB(A) auszuführen.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen werden die Belange des Immissionsschutzes beachtet. Unzumutbare Lärmimmissionen bestehen nicht und werden durch die Planung auch zukünftig nicht verursacht. Bei einem Nutzerwechsel sind unzumutbare Lärmimmissionen gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

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 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.

10. Denkmalschutz

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

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 der LWL-Archäologie für Westfalen (Bielefeld) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen.

11. Weitere Umweltbelange

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren (§ 13a BauGB) gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Die **Umweltprüfung** kommt nicht zur Anwendung. Negative städtebauliche oder umweltrelevante Auswirkungen entstehen nicht.

Das Plangebiet ist bebaut. Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine unzulässige Veränderung. Sofern geschützter Baumbestand vorhanden ist, unterliegt er den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde.

Negative Auswirkungen auf die Belange der **Landschaft** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet ist praktisch komplett versiegelt. Es befindet sich etwa 1,5 km nordöstlich des Ortskerns der Stadt Bünde und ist nicht Bestandteil der freien Landschaft.

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

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 15. April 2009

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Pichler', written in a cursive style.

(Pichler)