Stadt Bünde
Bereich 7 -Stadtplanung-
Sachgebiet 7.1 -Planung-
Az.: 7.1/61-622-35-03 / 8.2

25. Mai 2007

Begründung
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 103
Gebiet 8.2 "Hangbaum-/ Philipp-/ Marktstraße"

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 4
4. Verfahrensablauf 4
5. Regelungen zur Bebauung 5
6. Verkehrserschließung 5
7. Ver- und Entsorgung 6
8. Immissionsschutz 6
9. Bodenschutz 6
10. Denkmalschutz 7
11. Weitere Umweltbelange 7
12. Kosten 7

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 umfasst den Innenstadtbereich östlich der Else und beidseitig der Eschstraße bis zum Marktplatz. Bereits im Jahr 1992 wurden mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 eine Reihe von Änderungen zu einem Gesamtplan zusammengefasst und die Grundlage zum Abschluss der Stadtsanierung geschaffen.

Im Rahmen der beabsichtigten 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 sollen nun wiederum verschiedene bereits rechtskräftige Änderungen und auch weitere anstehende Änderungen in einem Gesamtplan vereinigt werden. Da die neuen Änderungen unterschiedlicher Dringlichkeit unterlagen, wurde im ersten Schritt für das Gebiet 8.1 "Bismarckstraße / Nordring" das Änderungsverfahren durchgeführt (Rechtskraft im Juli 2006).

In dem vorliegenden Änderungsgebiet 8.2 "Hangbaum-/ Philipp-/ Marktstraße" haben sich teilweise neue Bauvorhaben im Befreiungswege bereits vollzogen; dennoch soll der Bebauungsplan an diesen Bestand und an geplante Entwicklungen angepasst und geltendes Ortsrecht werden.

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

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 (3. Änderung) werden nur unwesentlich tangiert. Die Bebauungsplanänderung dient der "Innenentwicklung" und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Sie wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB 2007) durchgeführt.

Das Änderungsgebiet 8.2 "Hangbaum-/ Philipp-/ Marktstraße" erfasst vier unterschiedliche Grundstücksbereiche im Umfeld des Marktplatzes. Anlass für das beabsichtigte Änderungsverfahren ist:

1. Die Räumlichkeiten des "Cafe Finlandia", Hangbaumstraße 8 wurden mehrmals geringfügig erweitert. Die überbaubare Fläche wird dem Bestand angepasst.
2. Das über Jahre vom Amtsgericht dienstlich genutzte Gebäude Hangbaumstraße 17 wird aus der Bindung "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" entlassen. Es wird daher zukünftig allgemein einer Mischgebietsnutzung zur Verfügung stehen.
3. Das Gebäude Philippstraße 15 wurde abgebrochen. An dieser Stelle entstanden Stadtwohnungen in zentraler Lage, die erwünscht waren, weil dadurch eine städtebaulich unbefriedigende Situation saniert wurde. Das markante innerstädtische Nachbargebäude Hangbaumstraße 12-18 erhält somit eine angemessene bauliche Fortführung und verleiht dem gesamten Straßengeviert mit dem gegenüberliegenden Marktplatz innerstädtische Qualität. Festgesetzt wird Kerngebiet in drei- bis viergeschossiger Bauweise
4. Die zwingend erforderliche, inzwischen vorhandene Erweiterung des Gymnasiums am Markt soll übernommen und planungsrechtlich verbindlich abgesichert werden.

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

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/Rödinghausen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden berührt. Die Baudenkmäler Marktstraße 12 und Hangbaumstraße 17 wurden nachrichtlich übernommen. Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus gegenwärtiger Sicht innerhalb des Änderungsbereiches nicht betroffen.

Für das Änderungsgebiet 8.2 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde "gemischte Baufläche" und "Fläche für Gemeinbedarf" dargestellt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 (3. Änderung) für dieses Änderungsgebiet sind Misch- und Kerngebiet sowie Baugrundstücke für Gemeinbedarf. Die Zahl der Vollgeschosse ist unterschiedlich und entspricht dem ehemaligen Gebäudebestand.

Die Gestaltungssatzung und die Abstandsflächensatzung für den Ortskern sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 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.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung erfüllt diese Voraussetzungen.

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 nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4. Verfahrensablauf

Im März / April 2005 wurde zu den Änderungspunkten 2-4 (s. Seite 4) die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt (öffentliche Bekanntmachung 15.03.05 – 07.04.05). Aus der Beteiligung liegen keine Stellungnahmen vor.

Der Rat der Stadt Bünde hat in der Sitzung am 28. Juni 2005 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 (Gesamtplan) gefasst. Das Gebiet 8.2 "Hangbaum-, Philipp-, Marktstraße" ist ein Teil der Gesamtplanung. Das Verfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB 2007) durchgeführt werden, obwohl der Einleitungsbeschluss bereits in 2005 gefasst wurde.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Trägern 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. März 2007 bis 16. April 2007 statt.

Von Seiten der betroffenen Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Der Kreis Herford gab Anregungen zur eindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung.

Von der Bezirksregierung Detmold ging ein Hinweis zu den Belangen Bodenschutz / Altlasten ein, der jedoch keinerlei Handlungsbedarf auslöst.

Die angesprochenen Ergänzungen wirken sich nicht auf den Inhalt der Planung aus.

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) ist zu fassen.

5. Regelungen zur Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Für das Grundstück Hangbaumstraße 17 wird Mischgebiet festgesetzt, weil nach der geplanten Erweiterung des Amtsgerichtes das Gebäude geräumt und veräußert werden soll. Damit wird die Möglichkeit einer privaten Nutzung eröffnet und der Erhalt des Baudenkmals unterstützt.

Das Grundstück Philippstraße 15 wird dem Kerngebiet zugeordnet. Das aufstehende Gebäude steht in direkter Verbindung mit dem Wohn- und Geschäftshaus Hangbaumstraße 12-18, das ebenfalls Bestandteil des Kerngebietes ist.

Die bisherigen Nutzungsbeschränkungen und Nutzungsausschlüsse, die für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 gelten, bleiben bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Gebäudebestand entsprechend festgesetzt. Die Baudenkmäler werden in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt.

Die überbaubaren Flächen werden an den Gebäudebestand angepasst und geben teilweise auch Spielraum für zukünftige Entwicklungen.

An der Philippstraße war eine verdichtete flächensparende Bebauung städtebaulich erwünscht. Um die Planung realisieren zu können und die Nachbargrundstücke nicht zu belasten und ggf. einzuschränken, ist -wie bereits auch an der Hangbaumstraße- eine zwingende Bauflächenfestsetzung erforderlich.

Das Abweichen von den Regelvorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Belichtung und Belüftung der geplanten und benachbarten Bebauung ist gewährleistet. Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht; sonstige öffentliche und private Belange sind nicht betroffen. Die Anforderungen des Bauordnungsrechts aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnqualität entstehen nicht. Seitens der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Einwände vorgebracht.

Um eine eindeutige Lesbarkeit dieser zwingenden Festsetzung zu gewährleisten wird in die Planzeichnung eine vergrößerte Darstellung eingefügt.

Sonstige Festsetzungen

Eine Teilfläche des Marktplatzes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) wurde als Freigelände dem Schulgelände zugeschlagen, um die Aufenthaltsmöglichkeiten in den Pausen zu verbessern.

Für die Gebäude Auf`m Rott 7 und Hangbaumstraße 17 gelten die Vorgaben der Abstandflächensatzung für den Ortskern Bünde.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Bünde bildet ergänzend den möglichen Rahmen für die Bewahrung eines harmonisches Stadtbildes.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die anliegenden Stadtstraßen erschlossen.

Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. im Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden.

Haltestellen der Stadtbuslinie befinden sich in direkter Nähe am Marktplatz (30-Minuten-Takt).

7. Ver- und Entsorgung

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

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

Gemäß § 51a 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.

Von dieser Verpflichtung ist gem. § 51a (4) LWG Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft auf die zukünftige neue Bebauung zu, die an das vorhandene Netz anschließen wird.

Da die Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz grundsätzlich möglichst gering gehalten werden soll, ist auf den betreffenden Grundstücken eine wirksame Rückhaltung zu gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung (§ 51a Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) wird in den Bebauungsplan übernommen.

8. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet. Unzumutbare Lärmimmissionen bestehen nicht und werden durch die Planung auch zukünftig nicht verursacht. Das Plangebiet ist durch verschiedene öffentliche Einrichtungen, eine Vielzahl von öffentlichen Veranstaltungen und sonstigen Aktivitäten, sowie durch die vorhandenen Verkehrszüge Hangbaumstraße, Marktstraße und Fünfhausenstraße durch Lärm vorbelastet.

In Gemengelagen 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.

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.

Seitens der Bezirksregierung Detmold wurde auf einen Altlaststandort außerhalb des Änderungsbereiches aufmerksam gemacht.

Es betrifft eine kleine Sportanlage auf dem Gelände des Gymnasiums am Markt mit einer Aschenlaufbahn, die im rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 103 als öffentliche Grünanlage festgesetzt ist.

Der Aschenbelag wurde Anfang der 90-er Jahre bei einer Beprobung als unbelastet eingestuft. Es handelt sich nicht um dioxinhaltige "Marsberger Kupferschlacke". Eine Nutzungsänderung ist nicht beabsichtigt, so dass kein Handlungsbedarf vorliegt.

Im Falle anstehender Bauarbeiten wird 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) über das Sachgebiet "Umwelt" der Stadt Bünde 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

Die unter Denkmalschutz stehenden, in der Denkmalliste der Stadt Bünde eingetragenen, Baudenkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen .

Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet.

11. Weitere Umweltbelange

Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen bebaut. Durch die Planung werden keine negativen städtebauliche oder umweltrelevante Auswirkungen ausgelöst. Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen bebaut. Durch die Planung werden keine negativen städtebauliche oder umweltrelevante Auswirkungen ausgelöst. Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die **Umweltprüfung** kommt nicht zur Anwendung (§ 13a BauGB).

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine negative Veränderung. 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 direkt im Ortskern 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.

Die Belange des **Wassers** werden durch die Planung nicht berührt.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 25. Mai 2007

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

(Pichler)