Stadt Bünde
Bereich 6 -Planen und Bauen-
Abteilung 6.2 -Planung-
Az.: 6.2/61-622-24-22
09. Januar 2019

Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass, Ziele und Zweck der Planung** 1

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

3. **Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB** 2

4. **Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf** 3

5. **Regelungen zur Bebauung** 4

6. **Verkehrserschließung** 7

7. **Ver- und Entsorgung** 8

8. **Immissionsschutz** 10

9. **Bodenschutz** 10

10. **Denkmalschutz** 11

11. **Weitere Umweltbelange** 11

12. **Kosten** 12

Anlagen

Anlage 1: Tiefbautechnische Erschließung des B-Plangebietes zwischen Stauffenbergstraße, Am Strangbach und Eichholzstraße in Bünde – Entwässerungskonzept / Entwurfsplanung –
(Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, August 2018)

Anlage 2: Bebauungsplan Nr.22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße" – Fachbeitrag Schallschutz für den Gewerbelärm
(RP Schalltechnik, Mai 2018)

Anlage 3: Aufstellung eines Bebauungsplans zur Nachnutzung des Dewert-Geländes der Stadt Bünde – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –
(Höke Landschaftsarchitektur, August 2018)

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“ soll auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche planungsrechtlich eine wohnbauliche Nachnutzung vorbereitet werden. Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von rd. 1,13 ha im Südosten von Bünde, südlich der Stauffenbergstraße, östlich der Straße Am Strangbach sowie nördlich der Eichholzstraße. Die ehemalige Dewert-Fläche ist heute überwiegend durch Hallen- und Verwaltungsgebäude von bis zu rd. 7,50 m Höhe geprägt, die zu einem Großteil nicht mehr genutzt werden. Im Osten befindet sich der ehemalige Anlieferbereich, der teilweise vollversiegelt sowie teilweise mit Rasengittersteinen ausgebildet wurde.
Das heutige Gewerbe stellt sich aufgrund der ansonsten in der Umgebung vorhandenen wohnstrukturellen Nutzungen stadtplanerisch als eine Verinselung dar, die langfristig entsprechend dem Umfeld angepasst werden soll. Entsprechend stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bünde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Wohn- und Mischbauflächen dar.
Die Entwicklung des Geltungsbereiches soll in zwei Bauabschnitten erfolgen, wobei zunächst lediglich rd. 2/3 der Bestandsgebäude im Süden und Osten des Plangebietes zurückgebaut und diese Bereiche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Im Nordwesten sollen das Verwaltungsgebäude an der Stauffenbergstraße sowie die angrenzenden Hallen bestehen bleiben und nach zuletzt erfolgter Neustrukturierung weiterhin durch einen wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieb genutzt werden. Langfristig soll allerdings auch für diesen Bereich die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachnutzung mitberücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist überwiegend von zweigeschossiger sowie zum Teil von eingeschossiger Wohnbebauung umgeben, wobei sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind. Als Dachformen prägen das Satteldach und Walmdach das Ortsbild in diesem Bereich. Westlich des Plangebietes schließt an die Straße Am Strangbach ein Betrieb für Kälte- und Klimatechnik an sowie im Süden an der Kurt-Schumacher-Straße ein Feuerwehrgerätehaus des Löschzugs Hunnebrock. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzen die rückwärtigen Südgärten der Wohnbebauung an der Stauffenbergstraße an. Entlang dieser Gartenparzellen verläuft heute eine offene Grabenparzelle, die verrohrt über das Plangebiet führt und im Südwesten in den bestehenden Kanal in der Eichholzstraße einleitet. Der Kanalverlauf ist bei der Entwicklung des Plangebietes zu erhalten und muss aus Gründen der Instandhaltung zugänglich bleiben.
Östlich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die Grundschule Hunnebrock an der Eichholzstraße mit 10 Schulklassen und einem Angebot zur offenen Ganztagsbetreuung. Im Nordosten befindet sich ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet eine sechsgruppige Kindertagesstätte des Deutschen Roten Kreuzes an der Stauffenbergstraße.

Anlass für die Planung ist die Anfrage des Grundstückeigentümers die Fläche wohnbaulich entwickeln zu wollen. Das Bebauungskonzept sieht die Erschließung für den östlichen Teilbereich über die bestehende Eichholzstraße vor sowie für den westlichen Teilbereich mittels Neuanlage einer über die Straße Am Strangbach hereingeführten privaten Sticherschließung. Der bestehende Gewerbebetrieb wird weiterhin sowohl über die Stauffenbergstraße als auch über die Straße Am Strangbach erschlossen.

Ziel und Zweck der Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde den Geltungsbereich langfristig einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich ist.

Die Stadt Bünde macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall: Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

Der Bebauungsplan Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hunnebrock Flur 4 und umfasst vollständig die Flurstücke 295 und 296 sowie anteilig das Flurstück 294.

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

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

Für den Aufstellungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde für einen Teilbereich im Osten „Wohnbaufläche“ sowie im Westen „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Planbereich wird ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzungen von einem „allgemeinem Wohngebiet“ in der dargestellten „gemischten Baufläche“ nicht gefährdet. Die Abweichung widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, sie folgt den örtlichen Gegebenheiten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit sichergestellt.
Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes befindet sich innerhalb einer Richtfunktrasse der Telekom.

Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde ist zu beachten.

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht betroffen.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird. Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden,
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten,
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung einer im Innenbereich liegenden Fläche). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 1,13 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

4. Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf

Für die Flurstücke T.a. 294, 295 und 296 der Gemarkung Hunnebrock, Flur 4 ist durch den Grundstückseigentümer ein Antrag eingereicht worden mit dem Ziel auf der Fläche Wohnen entwickeln zu wollen.

Der Rat der Stadt Bünde hat in einer Sitzung am 17.10.2017 - nach vorheriger Beratung des Planungsausschusses am 12.10.2017 - den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße“ gefasst.
Gleichzeitig wurden in der o.g. Sitzungsreihenfolge die Zustimmung zur Planung sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte parallel vom 03.12.2018 bis einschließlich 07.01.2019.

Während der Beteiligung gingen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein, die allerdings keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes nach sich zogen. Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert, die zu einer Änderung der Planungsunterlagen führten.

Es ist ein entsprechender Beschluss zum Satzungsbeschluss vorbereitet worden.

5. Regelungen zur Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der derzeit im Nordwesten vorhandene Gewerbebetrieb ist als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb über den Bestandsschutz hinaus gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO weiterhin ausnahmsweise zulässig. Ein schalltechnisches Gutachten hat gezeigt, dass die vom Betrieb ausgehenden Emissionen unter den Richtwerten der TA Lärm bleiben und somit wohngebietsverträglich sind (siehe Kapitel 8).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 (1) BauNVO. Es gilt somit eine max. GRZ von 0,4 sowie eine max. GFZ von 1,2.
Die GRZ kann gem. § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt. Für Gebäude mit geneigten Dächern werden entlang der Eichholzstraße und der Straße Am Strangbach eine Traufhöhe von max. 7,00 m sowie eine Firsthöhe von max. 11,50 m festgesetzt, um hier auch eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Für die hinterliegenden Bereiche soll insgesamt eine reduzierte Bauhöhe festgesetzt werden (Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,00 m), um insgesamt ein harmonisches Einfügen gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung zu gewährleisten.
Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern soll einerseits auf die maximal zulässigen Traufhöhen der geneigten Dächer Bezug nehmen, andererseits einen Konstruktionsspielraum bei der Errichtung von Attiken ermöglichen.
Bei Gebäuden mit einseitigen Pultdächern sollen durchgängige Wandfassaden vermieden werden, die die Höhe eines dritten Fassadenvollgeschosses erreichen. Daher wird für einseitige Pultdächer eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen wird einerseits auf die vorhandenen Straßen angrenzend zum Geltungsbereich sowie auf die neu zu errichtende Planstraße im Plangebiet selbst abgestellt. Darüber hinaus werden für einige Grundstücke angrenzend zur festgesetzten privaten Straße die Höhenlagen für die Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossbodens (OKFF) vorgegeben. Dies erfolgt als Überflutungsvorsorge bei Hochwasser (siehe auch Kapitel 7). In diesen Bereichen ist die jeweilig angegebene Höhe unterer Bezugspunkt heranzunehmen.

5.3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Kleingaragen sind mit den Einfahrten 3,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite zurückzusetzen. Geschlossene Kleingaragen sind mit den Einfahrten 5,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite zurückzusetzen. Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke (wie z.B. Begrünung, Bepflanzung, Befestigung) wird auf § 9 (1) BauO NRW verwiesen.

5.4 **Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.
Um entlang der Eichholzstraße ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der straßenbegleitenden Bebauung zu erreichen, wird in diesem Bereich die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper vorgegeben. Diese Festsetzung kann sich naturgemäß nur auf die im Plangebiet zulässigen geneigten Dachformen beziehen (Satteldach, Walmdach, Pultdach). Gebäude, die mit Flachdächern ausgebildet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Da der Gebäudebestand südlich der Eichholzstraße durchweg parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet ist, soll dies für den nördlichen Bereich der Eichholzstraße übernommen und somit ein einheitliches Straßenbild erzeugt werden.

5.5 **Zahl der Vollgeschosse**

Für den Geltungsbereich werden maximal zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt, was der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

5.6 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Grundsätzlich sind im Plangebiet Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor dem Hintergrund der Überflutungsvorsorge werden im gesamten Plangebiet Tiefgaragen ausgeschlossen (siehe Kapitel 7).

Offene Kleingaragen sind mit den Einfahrten 3,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite zurückzusetzen. Geschlossene Kleingaragen sind mit den Einfahrten 5,00 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite zurückzusetzen.

5.7 **Zahl der Wohnungen**

Um die Zahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen, erfolgt eine Beschränkung der Wohnungen je Hauseinheit. Um auch Mietwohnungsbau zu ermöglichen, werden entlang der Eichholzstraße und der Straße Am Strangbach für Miet- oder Eigentumswohnungen bis zu 6 Wohnungen pro Gebäude zugelassen.

5.8 **Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Die Binnenerschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Straßenverkehrsfläche in 6,00 m Breite, die eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge berücksichtigt. Zudem wird die Zugänglichkeit eines im Norden des Plangebietes befindlichen Kanalschachtes sichergestellt. Dem Bebauungsplan ist ein Entwässerungskonzept / Entwurfsplanung für die tiefbautechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes beigefügt (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, August 2018 / Anlage 1). Dieses sieht als Schutzmaßnahme gegen Überflutungsgefährdung einen Notfließweg über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche vor (siehe auch

Kapitel 7), sodass das Konzept als Grundlage für die Herstellung der Straßenverkehrsfläche mit den enthaltenen Höhenangaben herangezogen wird.

Mit der Ausbildung der Straßenverkehrsfläche als Notfließweg kann es bei Grundstückszufahrten aufgrund der abgesenkten Borde und insbesondere in den Kurvenbereichen zu Problemstellen kommen. Daher werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert, durch die sichergestellt werden soll, dass bei auftretendem Hochwasser die privaten Grundstücksbereiche nicht überschwemmt werden. Zudem wird mit der Definition von Zu- und Abfahrtsbereichen die mögliche Anzahl der an der privaten Verkehrsfläche angeschlossenen Anlieger begrenzt.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal im Hinterland von privaten Gärten und im Bereich einer ehemaligen Gewässerparzelle. Dieser Kanal quert das Plangebiet diagonal bis zur Regenwasserkanalisation in der Eichholzstraße als Betonkanal. Zu Zwecken der Wartung und Instandhaltung wird für den Verlauf des Regenwasserkanals im Plangebiet ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt. Die Lage der festgesetzten Flächen kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.
Für die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche wird ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt und somit der Zugang des nördlich gelegenen Kanalschachtes sowie die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge sichergestellt.

5.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, August 2018 / siehe Anlage 3,). Im Bebauungsplan werden daher Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, bei deren Beachtung das Eintreten der Verbotstatbestände gem. BNatSchG ausgeschlossen werden können.

5.11 Pflanzgebote und Erhaltungsfestsetzung

Um im geplanten Baugebiet eine Mindestqualität an Grüngestalt zu gewährleisten, sind auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen. Die Einzelbaumpflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume mit einer Mindestpflanzqualität von einem Stammumfang von 16-18 cm in 1,00 m Höhe zu wählen. Dies garantiert bereits unmittelbar nach dem Anpflanzen eine durchgrünte Gestalt.
Als Baumarten sind Hochstämme aus folgender Liste anzupflanzen:

Laubbäume (Hochstamm):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fracinus excelsior
Esskastanie	Castanea sativa
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Obstbäume (Hochstamm):

Apfelbäume	Malus (in Arten)
Birnbäume	Pyrus (in Arten)
Kirschbäume	Prunus cerasus
Pflaumenbäume	Prunus domestica

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NRW) genehmigter baulicher Anlagen der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NRW anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Neben den Pflanzgeboten wird zudem an der Straße Am Strangbach die dort befindliche Linde im Bereich der heutigen Stellplätze vorgelagert zur Gewerbehalle zum Erhalt festgesetzt. Diese kann auch bei einer späteren wohnbaulichen Nutzung des Bereiches – wobei heute die Lage möglicher Zu- und Abfahrten nicht bekannt ist – langfristig erhalten werden und somit der straßenbildprägende Charakter aufrecht erhalten bleiben.

Sind durch Umwelteinflüsse schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume oder Sträucher abgängig oder abgestorben, so ist am selben Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.
Hinweis:
Der Grundstücksberechtigte hat in Abstimmung mit dem Sachgebiet Grünflächen der Stadt Bünde einen Begrünungsplan zu erarbeiten, in dem die festgesetzten Anpflanzungen und Pflanzenarten auf den Grundstücken darzustellen sind.

5.12 **Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Innerhalb des Flurstückes 296 wird östlich der Planstraße eine von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Fläche wird als Retentionsraum für den Fall einer Überflutung der Böschung des namenlosen Gewässers nördlich des Flurstückes 296 berücksichtigt. Mit dem zu schaffenden Retentionsraum werden die Maßnahmen zum Hochwasserschutz entsprechend des Entwässerungskonzeptes für die tiefbautechnische Erschließung ergänzt. Die Schaffung des Retentionsraumes führt zu einer Vermeidung der Überflutung der nördlichen Böschungskante des namenlosen Gewässers und somit eine Vernässung der Flurstücke südlich der Stauffenbergstraße. Die Ausgestaltung der festgesetzten Fläche / des Retentionsraumes wird im weiteren Verfahren konkretisiert und festgesetzt.

5.13 **Örtliche Bauvorschriften**

Im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes werden gem. § 89 Absatz 2 BauO NRW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an den vorhandenen Gestaltungselementen der Nachbarbebauung orientieren.
Das Ziel dieser Vorschriften ist, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über einen privaten Stichweg mit 6,00 m Breite von der Straße Am Strangbach aus in östlicher Richtung hergestellt werden. Am Ende des Stichweges befindet sich eine 20 m lange und 7,00 m bis 11,00 m breite Wendemöglichkeit für Fahrzeuge (Bemessungsgrundlage dreiachsiges Müllfahrzeug). Von dort aus ist es auch möglich, den öffentlichen Regenwasserkanal (ehemaliges Gewässer) am Schacht 71832274 mit einem Fahrzeug zwecks Wartung zu erreichen.

Der bestehende Gewerbebetrieb wird weiterhin sowohl über die Stauffenbergstraße als auch über die Straße Am Strangbach erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken in ausreichender Zahl hergestellt werden. Um die Anzahl der Anlieger an der geplanten Privatstraße zu reglementieren, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ebenso werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für den Einmündungsbereich der Eichholzstraße in die Kurt-Schumacher vorgesehen und somit dieser in seiner heutigen Gestalt gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sichergestellt. Innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche ist eine ca. 1,0 m breite Versorgungstrasse am Straßenrand eingeplant. Dieses ist im Zuge der weiteren Erschließung vom Erschließungsträger mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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.

Entwässerung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Möglichkeit einer ortsnahen Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist nicht gegeben. Zudem war das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 bereits bebaut, wodurch die Pflicht zur ortsnahen Versickerung oder Verrieselung entfällt.
Die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes soll überwiegend von den angrenzenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanälen im Norden, Osten und Süden aus im Trennsystem erfolgen. Dabei liegen zum Teil schon Hausanschlussstutzen bis zur privaten Grundstücksgrenze heraus, zum Teil müssen sie noch hergestellt werden. Die Entwässerung der mittleren vier Grundstücke an dem privaten Stichweg soll über eine private Entwässerung erfolgen. Der Anschluss des geplanten privaten Schmutzwasserkanals (-leitungen) an die öffentliche Kanalisation der Stadt Bünde soll über einen neu herzustellenden Stutzenanschluss an den Schmutzwasserkanal in der Straße Am Strangbach erfolgen.

Wie im Entwässerungskonzept / Entwurfsplanung für die Tiefbautechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, August 2018 / Anlage 1) dargestellt, ist die Einleitungsmenge aus dem Baugebiet in die öffentliche Regenwasserkanalisation auf den natürlichen Landabfluss von 10 l/(s*ha) zu begrenzen und wird entsprechend festgesetzt. Die sich aus dem Drosselabfluss gemäß dem natürlichen Landabfluss ergebende notwendige Regenrückhaltung für das Baugebiet kann durch private Retentionsspeicher und sickerfähigem Pflaster auf

den Hof- und Verkehrsflächen realisiert werden. Möglichkeiten zur privaten Retention werden im Entwässerungskonzept benannt.

Die Entwässerung des Privatweges kann über eine Flächenversickerung mit sickerfähigem Pflaster, möglichst Pflastersteinen mit breiten Fugenanteilen, sowie einer ca. 1,80 m breiten Schotterfläche in den Untergrund erfolgen. Allerdings ist hierfür die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu untersuchen. Ein entsprechendes Gutachten kann bei der Erkundung des Baugrundes erstellt werden. Sollte sich herausstellen, dass der im Plangebiet vorhandene Boden eine Versickerung nicht zulässt, sind entsprechende Rückhalteanlagen in der Straßenfläche vorzusehen.

Schutzmaßnahmen gegen Überflutungsgefährdung

Um künftig das Überflutungsrisiko und das daraus entstehende Schadenspotential der geplanten Erschließungsfläche eindämmen zu können, wird innerhalb der vorgesehenen privaten Straßenverkehrsfläche ein Notfließweg für die schadlose Ableitung bei Hochwasserereignissen berücksichtigt. Hierbei werden als entsprechende Vorsorgemaßnahmen punktuell Borderhöhungen vorgesehen. Um den Hochwasserschutz im Plangebiet sicherstellen zu können, ist die festgesetzte Straßenverkehrsfläche daher zwingend gemäß des Entwässerungskonzeptes bzw. der Entwurfsplanung auszuführen.

Der geplante private Stichweg führt vom „kritischen" Entwässerungspunkt des derzeitigen Gebäudes nach westlicher Richtung bis zur Straße Am Strangbach. Durch das Längsgefälle mit ca. 1 % wird das Hochwasser in die gewünschte Richtung geleitet (siehe Entwässerungskonzept).

Mit der Ausbildung der Straßenverkehrsfläche als Notfließweg kann es bei Grundstückszufahrten aufgrund der abgesenkten Borde und insbesondere in den Kurvenbereichen zu Problemstellen kommen. Daher werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert, durch die sichergestellt werden soll, dass bei auftretendem Hochwasser die privaten Grundstücksbereiche nicht überschwemmt werden. Um darüber hinaus spätere Wohngebäude vor Überflutungsschäden zu schützen, wird für die Grundstücke angrenzend zur festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossbodens (OKFF) vorgegeben. Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhen orientieren sich dabei an der Oberkante der geplanten Straßenverkehrsfläche des Entwässerungskonzeptes in Anlage 1 und werden 0,40 m über dieser angesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossbodens ist zwingend in der jeweiligen NHN-Höhe auszuführen (Meter über Normalhöhennull). Zudem ist es auch möglich, das Privatgrundstück durch Anfüllungen, Erhöhungen und Setzen von Winkelstützen vor Hochwasser zu schützen.

Vor dem Hintergrund der Überflutungsvorsorge werden im gesamten Plangebiet Tiefgaragen ausgeschlossen. Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist dann unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist mit dem Anschluss des Plangebietes an die umliegenden Straßen Am Strangbach, Stauffenbergstraße und Eichholzstraße an die regelmäßige Abfallentsorgung durch die städtische Müllabfuhr gegeben. Die geplante Privatstraße ist mit einer Breite von 6,00 m sowie einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge gem. RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) festgesetzt.

Für den Fall, dass später die geplante Privatstraße nicht durch die städtischen Müllfahrzeuge befahren werden soll, wird im Plangebiet, nordwestlich der Einmündung der Planstraße in die Straße Am Strangbach, ein Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter vorgesehen, zu dem die Abfallbehälter für den Abfuhrtag zu bringen sind.

8. Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich im Nordwesten derzeit noch verschiedene Betriebseinheiten, die als Deutsche Gütegemeinschaft ImmobilienschadenService AG und MONTY SHK-Systemtechnik GmbH firmieren und planungsrechtlich weiterhin gesichert werden sollen. Auf dem Grundstück befinden sich die Verwaltung, ein Lager und eine Versandeinheit. Die MONTY SHK-Systemtechnik GmbH betreibt einen Handel mit Fachartikeln inkl. Online-Shop für die Bausanierung. Die Deutsche Gütegemeinschaft ImmobilienschadenService AG vermittelt Fachwissen an Fachbetriebe zur Erkennung und Behebung von Gebäudeschäden. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem die Firma LTK GmbH zwischen der Kurt-Schumacher-Straße und Am Strangbach. Die Firma projektiert und installiert klimatechnische Anlagen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. In der Bauleitplanung sind zur Beurteilung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 / 45 dB (A)

Zur Beurteilung der auftretenden Emissionen wurde ein Fachbeitrag Schallschutz durch das Büro RP Schalltechnik erstellt (Osnabrück, April 2018 / siehe Anlage 2). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die am Tag durch die Betriebe erzeugten Beurteilungspegel die zulässigen Richtwerte der TA Lärm im Plangebiet deutlich unterschreiten. In der Nacht finden keine Tätigkeiten auf den Grundstücken der Gewerbebetriebe statt.

Es ist erkennbar, dass der Richtwert von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der geplanten Wohnbauflächen nicht überschritten wird. Die Emissionen der beiden Betriebe wirken sich nicht negativ auf das Plangebiet und das geplante Allgemeine Wohngebiet aus. Somit können mit der vorliegenden Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

9. Bodenschutz

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB umgesetzt. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

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.

10. Denkmalschutz

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

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/5918961, 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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Gemarkung Hunnebrock Nr. 22 „Bereich Eichholzstraße, Am Strangbach, Stauffenbergstraße" werden keine negativen städtebaulichen Veränderungen ausgelöst.

Eine **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB kommt nicht zur Anwendung, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (§ 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB).

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten **Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Aufgrund der bisherigen Bodennutzungen ist die **biologische Vielfalt** bereits im Bestand als gering anzusehen und wird nur unerheblich beeinträchtigt.
Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Punkt 7 „Ver- und Entsorgung" der Begründung Aussagen enthalten.

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung positive Veränderungen, da mit der Überplanung gegenüber dem heutigen gewerblichen Bestand die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist. Die im Zuge der Baureifmachung erforderlichen Entsiegelungen führen zu verbesserten Effekten für die Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft.

Zur Beurteilung des **Artenschutzes** gem. § 44 BNatSchG wurde ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten durch das Büro Höke erstellt (Bielefeld, August 2018 / siehe Anlage 3). Dieses ermittelt als mögliche Konfliktarten Breitflügelfledermaus,

Zwergfledermaus, Feldsperling und Turmfalke. Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. BNatSchG (Töten, Verletzen und Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen werden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG NRW sind innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft nicht nachgewiesen.
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 09. Januar 2019

Der Bürgermeister
in Vertretung:

(Dr. Siepenkothen)