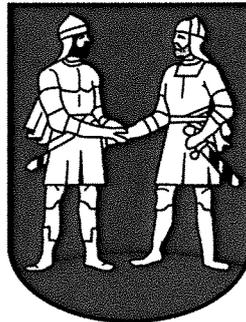


Stadt Bünde
Amt 61 - Planungsamt
Az: 61-622-35-118-1
Datum: 10. September 2019

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Gemarkung Spradow Nr. 118
"Wehrbreite"



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
3. Bisheriger Verfahrensablauf	4
4. Art und Maß der Nutzung/ Regelungen zur Bebauung	5
5. Immissionen	5
6. Grünfestsetzungen	5
7. Wasserschutz	5
8. Denkmalschutz	5
9. Bodenschutz	6
10. Verkehrserschließungen	6
11. Ver- und Entsorgung des Gebietes	7
12. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	8
Quellenverzeichnis	15

Die Entwurfsbegründung und der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist von AKP Baumanagement GmbH, Schadowstr. 57, 40212 Düsseldorf erstellt worden.

Der Umweltbericht einschließlich der Eingriffsregelung ist vom Büro Gruppe Freiraumplanung – Landschaftsarchitekten -, Unter den Eichen 4, 30855 Langenhagen erstellt worden.

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bünde hat im Ortsteil Spradow ein Gewerbegebiet entwickelt. Dazu sind die Gewerbegebietsbebauungspläne Gemarkung Spradow Nr. 118 "Wehrbreede" und Bauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 119 "Vorm Obrock" aufgestellt worden. Sie sind seit September 2004 rechtskräftig.

Östlich an den Bauungsplan Nr. 119 "Vorm Obrock" schließt sich das vorhandene Gewerbegebiet West der Gemeinde Kirchlengern an.

Aufgrund dieser benachbarten örtlichen Lage streben die Gemeinde Kirchlengern und die Stadt Bünde eine gemeinschaftliche Lösung für die Erschließung des Gewerbegebietes Bünde/Spradow (Bebauungspläne Nr. 119 „Vorm Obrock“ und Nr. 118 „Wehrbreede“) sowie des vorhandenen Gewerbegebietes Kirchlengern-West an. Die neue Straße wird der verkehrlichen Anbindung der Gewerbegebiete an das überörtliche Straßennetz und der Entlastung der angrenzenden Wohngebiete in Kirchlengern und Bünde-Spradow dienen.

Es ist beabsichtigt den Bauungsplan Nr. 118 "Wehrbreede" zu ändern. Der Verlauf der Trasse der geplanten Entlastungsstraße "In der Lohge" hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung verändert und der geplante Kreisels im Kreuzungsbereich "Kirchlenger Straße", "Im Haferfeld" und neue Entlastungsstraße "In der Lohge" entfällt.

Im nordwestlichen Bereich ist die Planung einer neuen Straße zur Erschließung der nördlich der Straße "In der Lohge" gelegenen Grundstücke vorgesehen, die von der Stadt Bünde an mehrere Gewerbetreibende veräußert worden sind.

Die private und öffentliche Grünfläche sowie der Wasserlauf im Süden von Bauungsplan Nr. 118 entfallen entlang der Flurstücke 688 und 462. Der vorgesehene Radweg erhält einen anderen Verlauf. Aufgrund dieser geplanten Änderungen sind Anpassungen der Baufläche vorzunehmen. Zur Standortsicherung des hier ansässigen Unternehmens ist es notwendig, die Bauungen zu erweitern und in Folge dessen den Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 118 „Wehrbreede“ in Richtung des Bauungsplans Nr. 119 „Vorm Obrock“ um eine dreieckige Fläche zu vergrößern.

Der Bauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplanten Änderungen schaffen.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bauungsplanes ist es die regionale Wirtschaftsstruktur zu stärken und das Arbeitsplatzangebot langfristig zu sichern und zu erweitern. Dafür ist eine optimale Anbindung der Gewerbegebiete an das überörtliche Verkehrsnetz sowie eine Erweiterung der Bebaubarkeit eine wichtige Voraussetzung.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Stand: Genehmigung 2004) ist für das Plangebiet ein "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" vorgesehen. Diese Entwicklungsfläche dient der Schwerpunktbildung im gewerblichen Siedlungsbereich unter Einbeziehung verkehrlicher Vorteile, Minderung raumstruktureller Belastungen und Verbesserung der Beziehungen zwischen Arbeitsplatz und Wohnstandort. Westlich des Bereiches ist von der Straße "Zum Elsekamp" bis über die Elseaue im Verlauf des Eselsbachsiekes ein "regionaler Grünzug" dargestellt, der auch im Landschaftsplan Bünde-Rödinghausen als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bünde wird für die Änderungsbe-
reiche "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Sie ist durch das Planzeichen 15.6 der
Planzeichenverordnung - hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen zum Immissions-
schutz- ergänzt. Südlich des Bebauungsplanes, östlich der Straße „Zum Elsekamp“,
ist eine Grünfläche dargestellt, die Bestandteil des geplanten städtischen Grünzuges
zwischen Randringhausen und der Elseaue ist und zur landschaftlichen Einbindung
des Gewerbegebietes in die Landschaft zukünftig beitragen soll. Außerdem wird der
Verlauf der Verkehrsstrasse symbolisch dargestellt. Die Änderung des Bebauungspla-
nes wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Südlich des Plangebietes schließt sich der Gewerbegebietsbebauungsplan Gemar-
kung Spradow Nr. 119 "Vorm Obrock" an.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 118 "Wehrbreite" erlangte im Sep-
tember 2004 Rechtskraft.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2007 den Einlei-
tungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Wehrbreite" ge-
fasst, bekanntgemacht vom 18. Dezember 2007 bis 2. Januar 2008.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB fand vom 20.
Dezember 2007 bis einschließlich 17. Januar 2008 statt. Anregungen sind nicht vor-
getragen worden.

Es sind gegenüber der Planung aus dem Jahr 2007 Planänderungen vorgenommen
worden, so dass erneut die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
durchgeführt werden musste.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung vom 31.01.2017 den Einleitungsbe-
schluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Wehrbreite“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB), der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB), deren
Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, hat in der Zeit vom 15. Mai 2017
bis einschließlich 16. Juni 2017 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sind keine An-
regungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind An-
regungen eingegangen.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2018 den Be-
schluss gefasst, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich der Ent-
wurfsbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 „Wehrbreite“
durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belan-
ge sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB wurden vom 18.02.2019
bis 22.03.2019 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gingen keine Bedenken gegen das Vorhaben ein. Eine Anregung aus der Öffentlich-
keitsbeteiligung durch eine Privatperson ist eingegangen.

4. Art und Maß der Nutzung/ Regelungen zur Bebauung

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen.
- Die überbaubaren Flächen werden an die neue Planung angepasst.
- Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118 "Wehrbreite".

5. Immissionen

Durch die Planänderungen wird sich die Situation bzgl. der Immissionen des Gewerbelärms nicht verändern. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch ein Einzelgutachten nachzuweisen.

6. Grünfestsetzungen

Im nordwestlichen Änderungsbereich soll aus der privaten Grünfläche G1 nördlich von Flurstück 459 bebaubare Fläche werden. Nördlich der Georg-Meier-Straße soll aus der privaten Grünfläche eine öffentliche Grünfläche werden. Die Fläche bis zur Straße „Wehrbreite“ bleibt private Grünfläche.

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs soll aus einem Teil der Grünfläche G3 östlich des Flurstücks 460 eine bebaubare Fläche werden.

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118 "Wehrbreite".

7. Wasserschutz

Die Gewässereigenschaft der grabenartigen Fließgewässer 25.NGE und 25.NGE.2 (Gewässer II. Ordnung) innerhalb des Bebauungsplangebietes, die entsprechend der Topographie von Nord nach Süd verlaufen, wurde mit Planfeststellungsbeschluss vom 29. Februar 2012 aufgehoben.

Die Belange des Wasserschutzes werden bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes beachtet.

8. Denkmalschutz

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch im direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

Das im Süden in ca. 400 m Entfernung gelegene Bodendenkmal "Im Obrock" wird nicht beeinträchtigt. Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster,

Telefon: 0251/591 8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage im unverändertem Zustand zu erhalten.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen.

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 auszu-schließen.

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 Kampfmittel-räumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

10. Verkehrserschließung

Im Juli/August 2004 haben die Gemeinde Kirchlengern und die Stadt Bünde eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die kommunale Zusammenarbeit bei der Anbindung der Gewerbegebiete Bünde-Spradow und Kirchlengern-West an das überörtliche Verkehrsnetz unterzeichnet. In Voruntersuchungen der Ingenieurgemeinschaft Schnüll Haller und Partner wurden mehrere Varianten für eine Anbindung der Gewerbegebiete Bünde-Spradow und Kirchlengern-West an die Bundesstraße 239 unter Entlastung des Wohngebietes Kirchlengern-Westerfeld untersucht. In den beiden Bebauungsplänen "Wehrbreite" und "Vorm Obrock" wurde der damalige vorgesehene Straßenverlauf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Rat der Gemeinde Kirchlengern hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2005 und der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2005 jeweils den Beschluss gefasst, die Variante 1.1c den weiteren Planungen zur Anbindung der Gewerbegebiete Kirchlengern-West und Bünde-Spradow zugrunde zu legen. Auf dieser Grundlage hat der Arbeitskreis zur Trassenfindung sich für die Variante mit dem Erwerb des Grundstücks "Kirchlenger Straße 68" im Bereich des Bebauungsplanes Gemarkung Spradow Nr. 119 "Vorm Obrock" ausgesprochen. Hierüber wurde der Planungsausschuss der Stadt Bünde am 26. Oktober 2006 informiert und er stimmte dieser Variante zu.

Im nordwestlichen Änderungsbereich befindet sich eine neue Straße (Georg-Meier-Straße) zur Erschließung der nördlich der Straße "In der Lohge" gelegenen Grund-

stücke, die von der Stadt Bünde an mehrere Gewerbetreibende veräußert worden sind.

Der östliche Planbereich soll geändert werden, da der Verlauf der Trasse der geplanten Entlastungsstraße "In der Lohge" sich gegenüber der ursprünglichen Planung verändert hat und der geplante Kreisels im Kreuzungsbereich "Kirchlenger Straße", "Im Haferfeld" und neue Entlastungsstraße "In der Lohge" entfallen soll.

11. Ver- und Entsorgung des Gebietes

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

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

Schmutzwasser

Im Zuge der baulichen Erweiterung des dort ansässigen Unternehmens würde der bestehende Schmutzwasserkanal in Teilbereichen durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes überbaut werden. Dieser Zustand wird seitens des Betreibers der Kommunalbetriebe Bünde (KBB) nicht geduldet. Daher ist es notwendig den Schmutzwasserkanal umzulegen. In einer Machbarkeitsstudie von IWA Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG¹ wurden verschiedene Varianten der Umlegung untersucht, wobei die Variante „offene Bauweise nördlich C2 (s. Anlage)“ in Abstimmung mit den Kommunalbetrieben Bünde angestrebt werden sollte.

Für den neuen Trassenverlauf soll der bestehende SW-Kanal an der Kreuzung „Kirchlenger Straße“/ „Franz-Kessing-Straße“ abgefangen werden und in südwestlicher Richtung, bis in den nördlichen Bankettstreifen der Straße „In der Lohge“ geführt werden. Der weitere Verlauf der Kanaltrasse soll in westliche Richtung, parallel entlang der Straße „In der Lohge“, geführt werden. An der nord-westlichen Grundstücksgrenze des bestehenden Hallenkomplexes soll der zukünftige Trassenverlauf weiter Richtung Süden geführt werden und an den bestehenden SW-Kanal anschließen.

Im Bereich der Kreuzung „Kirchlenger Straße“ / „Im Haferfeld“ muss eine bestehende Druckrohrleitung DN 63 PE HD abgefangen und in nördliche Richtung, auf einer Länge von ca. 45 m, neu hergestellt und an der Kreuzung „Kirchlenger Straße“ / „Franz-Kessing-Straße“ an die geplante Kanaltrasse angeschlossen werden. Zudem muss im nord-westlichen Bereich der neuen Kanaltrasse eine vorhandene Druckrohrleitung eines bestehenden Industriebetriebs an den neu zu verlegenden SW-Kanal angeschlossen werden. Der in diesem Bereich bestehende DN 150 PE SW-Kanal kann auf Grund der zu geringen Dimension nicht mehr genutzt werden, soll auf Wunsch der KBB jedoch als Reservekanal bestehen bleiben.

Die Umsetzung des geplanten SW-Kanals kann auf Grund der örtlichen Verhältnisse als Freigefällekanal in offener Bauweise erstellt werden. Die Ausführung der neuen SW-Kanäle ist an den Bestand mit DN 250 Steinzeugrohren anzupassen. Die Länge der geplanten Kanaltrasse beträgt 595m und enthält 11 neu herzustellende Revisionschächte. Die Einbautiefe des geplanten SW-Kanals liegt zwischen 2,20 m und

¹ IWA Ingenieurgesellschaft (März 2018), Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreite“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2 und Umlegung eines Schmutzwasserkanals der Kommunalbetriebe Bünde, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

3,50 m. Die Trassenführung im Bereich der Straße „In der Lohge“ ist zurzeit im nördlichen Grünstreifen vorgesehen.

Die geplante Kanaltrasse unterquert an 3 Stellen jeweils die vorhandenen Regenwasserkanäle (DN 300 B und DN 500 B) in ausreichendem Abstand (>1.0m) sowie im nord-westlichsten Bereich der Trassenführung die südlich der Straße „In der Lohge“ verlaufenden Versorgungsleitungen.

Im Zuge des anstehenden Straßenausbaus der betreffenden Straße wäre eine Umlegung des Trassenverlaufs in den Straßenkörper denkbar.

Regenwasser

Für die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung bei Erweiterung der Betriebsgebäude wurde von IWA in Abstimmung mit den Kommunalbetrieben Bünde eine Machbarkeitsstudie für die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung, der Vorbehandlung und der Einleitung in ein öffentliches Gewässer erstellt.

Für die Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen (s. Anlage Machbarkeitsstudie IWA²).

Für die Behandlung des Oberflächenwassers ist ein nicht ständig gefülltes Regenklärbecken mit vorgeschaltetem Trennbauwerk vorzusehen.

Die gedrosselte Einleitung (5l / (s x ha)) aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt in ein Nebengewässer der Else (25.NGE).

In den Straßen „In der Lohge“ und „Georg-Meier-Straße“ sind die für die übrigen Straßen- und Grundstücksentwässerungen erforderlichen Regenwasserkanäle vorhanden.

Auf den Grundstücken anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation so zu reinigen, dass eine weitergehende Behandlung vor Einleitung in den Vorfluter (Else) nicht erforderlich ist.

Gemäß § 44 LWG ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Unabhängig davon, ob in ein Gewässer oder in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet wird, ist das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt auf 5 l / (s x ha) in das Gewässer bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Für die Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

12. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

12.1 Beschreibung der umweltrelevanten Änderungen im Plangebiet

Durch Anlage der Georg-Meier-Straße wird Straßenverkehrsfläche (Umfang 1.560 qm) innerhalb von GE-Flächen (Gewerbegebiet) angelegt. Im östlichen Planbereich reduziert sich die Straßenverkehrsfläche um 300 qm bei gleichzeitiger Ausweitung von Grünfläche mit der Funktion der Regenrückhaltung (RRB) auf der nördlichen Straßenseite (Umfang 240 qm) und Ausweitung von GE-Fläche auf der südlichen Seite um 60 qm.

² IWA Ingenieurgesellschaft (März 2018), Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreite“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2 und Umlegung eines Schmutzwasserkanals der Kommunalbetriebe Bünde, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

Die bisherige öffentliche Grünfläche im Eckpunkt der Straßen „In der Lohge“ im „Haferfeld“ ist als Grünfläche mit der Funktion Regenrückhaltung angelegt (Umfang 875 qm).

Die Grünfläche im nordöstlichen Eckpunkt der Straßen „In der Lohge“ und „Wehrbreite“ wird in GE-Fläche umgewidmet (Umfang 1.400 qm).

Die westlich gelegene Grünfläche mit der Funktion Regenrückhaltung wird innerhalb von GE-Fläche um 715 qm vergrößert.

Private Grünfläche im südlichen und östlichen Randbereich des Gewerbegebietes wird in GE-Fläche umgewidmet (Umfang 2.770 qm), wobei in diesem Zusammenhang auch der südlich geführte Rad- und Gehweg von der GE-Fläche überlagert wird und nun auf halber Strecke zwischen den Straßen „Zum Elsekamp“ und „Im Haferfeld“ nach Norden abknickt und zur Straße „In der Lohge“ geführt wird.

Darüber hinaus umfasst die Vergrößerung der GE-Flächen eine Inanspruchnahme des Weges „Im Haferfeld“ im östlichen Abschnitt (im B-Plan festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Rad- und Fußweg) (Umfang 1.960 qm) und eine südliche Erweiterung in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 119 „Vorm Obrock“ (Umfang 1.163 qm). In diesem B-Plan ist der dafür in Anspruch genommene Bereich als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. In der Summe beträgt der Umfang der Vergrößerung der GE-Fläche in diesem Bereich 3.123 qm.

Der nördliche Anschluss der Straße „In der Lohge“ an die Lübbecker Str. ist kein Bestandteil der 1. Änderung.

12.2 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderungen

12.2.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf Wohnen; Lärm, Schadstoffe

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan „Wehrbreite“ werden im nordwestlichen Planbereich Grundstücke an der Lübbecker Straße im rückwärtigen Bereich durch die ergänzende Erschließung der Gewerbegrundstücke (Anlage der Georg-Meier-Straße) zwar ggf. etwas stärker betroffen, jedoch wird davon ausgegangen, dass diese Veränderung nur unwesentlich zu einer Veränderung der Lärmwerte aus dem Gewerbegebiet heraus beitragen kann. Zudem befindet sich ein Schutzstreifen mit Gehölzpflanzungen zwischen den Grundstücken und dem zusätzlichen Straßenabschnitt.

Die Erweiterung der GE-Flächen im südöstlichen Teil umfasst eine randliche Abrundung der Flächennutzungen innerhalb gewerblich genutzter Flächen im Bereich „Wehrbreite“ und „Vorm Obrock“, so dass hier keine wesentlichen Auswirkungsveränderungen auf die Wohnsituation zu erwarten sind, wobei allerdings eine stärkere verkehrsbedingte Betroffenheit von Wohngrundstücken im Einwirkungsbereich der Entlastungsstraße entstehen kann.

Für die geplante Erweiterung der Betriebsflächen der Firma Hettich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreite“ im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 119 „Vorm Obrock“ liegt ein aktualisierter schalltechnischer Fachbeitrag³ vor. In diesem Gutachten wurden die durch die Erweiterung bedingten lärmtechnischen

³ SHP Ingenieure (16.02.2017), Gewerbegebiet Spradow, Schalltechnischer Fachbeitrag – Aktualisierung, unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG

Auswirkungen untersucht und ihre Ergebnisse getrennt nach Verkehrs- und Gewerbelärm dargestellt.

In Bezug auf den Verkehrslärm wird ausgeführt, dass es im Vergleich zu Berechnungen aus dem Jahre 2009 durch die von Hettich prognostizierten Verkehre insgesamt zu geringen Veränderungen kommt. Die Werte erhöhen sich um maximal 1,5 dB(A) am Tag. Dies betrifft das Gebäude Kirchlenger Straße 46. Der Spradower Weg 119 weist eine Erhöhung von 1,3 dB(A), die Kirchlenger Str. 59 von 1,4 dB(A) auf. Die Veränderungen der Nachtwerte mit maximal 1,0 dB(A) Erhöhung fallen gegenüber den Tagwerten etwas geringer aus.

Die in der Lärmvorsorge betrachteten Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag sowie 54 dB(A) nachts werden eingehalten.

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass durch die Verschiebung der Planungsgrenzen die Orientierungswerte für Mischgebiete überall eingehalten werden. Die Vorbelastung durch das Gewerbegebiet „Vahrenkampstraße“ wurde über einen Flächenschallpegel von 60 dB(A)/45 dB(A) berücksichtigt.

Aus dem aktualisierten schalltechnischen Gutachten ergeben sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen schalltechnischen Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Festsetzung.

Kumulative Wirkungen mit dem Bebauungsplan Nr. 119 „Vorm Obrock“

Kumulative Wirkungen mit dem Bebauungsplan Nr. 119 „Vorm Obrock“ ergeben sich mit der gleichzeitigen stärkeren Ausnutzung für den gewerblichen Betrieb in beiden Plangebieten. Hierbei werden sich Veränderungen für die Lärm- und Schadstoffsituation ergeben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass in der kumulativen Wirkung sich keine erheblich feststellbaren negativen Auswirkungen für den Großteil der Anwohner ergeben. Es ergeben sich aber zusätzliche Belastungen für Einzelgrundstücke im Bereich der Entlastungsstraße.

12.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf Biotop und Lebensraumfunktion für die Tierwelt sowie Schutzgebiete, geschützte Biotop, Biotopverbundflächen, festgelegte Freiraumfunktionen

Durch die Änderungen kommt es im Planbereich zu einer Verschiebung des Grünsystems. Im Bereich der beiden Grünflächen mit der Funktion der Regenrückhaltung (RRB) kommt es zu einer Flächenausweitung, durch die Ausweitung von GE-Flächen im Eckpunkt der Straßen „In der Lohge“ und „Wehrbreite“ und dem südlichen und östlichen Randbereich des Gewerbegebietes zu einer Verkleinerung von Grünflächen.

Die Erweiterung der GE-Flächen in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 119 „Vorm Obrock“ findet auf Flächen statt, die zurzeit als Abstellflächen für LKWs und als Scherrasenflächen angelegt sind.

Alle Änderungen sind zwar naturschutzfachlich relevant (Eingriffsregelung), unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten (Umweltverträglichkeit) sind aber keine wesentlich neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Kumulative Wirkungen

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Aussagen zum Artenschutz

Nachweise über artenschutzrechtlich relevante Vorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor. Es gibt zwar Bereiche im Plangebiet, in denen noch keine gewerbliche Nutzung stattfindet und deshalb noch keine Überbauung stattgefunden hat, jedoch kann durch die Verteilung von Gewerbebetrieben über das gesamte Gebiet davon ausgegangen werden, dass aufgrund der damit verbundenen Störungen nur allgemein verbreitete Arten („Allerwelts-Arten“) mit geringer Störanfälligkeit zu erwarten sind.

Bei den Änderungen des Bebauungsplanes werden keine Flächen beansprucht, die die Funktion von Lebensräumen von Arten erfüllen, bei denen artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

12.2.3 Schutzgut Boden

Auswirkungen

In der Summe ergibt sich bei den Änderungen durch die Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Vom Umfang her ist dieses naturschutzfachlich relevant, unter dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit aber nicht erheblich.

Kumulative Wirkungen

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

12.2.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Durch die von der Fa. Hettich Holding GmbH & Co. OHG geplanten Erweiterungen der Gebäude in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Wehrbreite“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ über die bisherigen Festsetzungen hinaus, werden sich die Abflussverhältnisse anfallender Niederschläge verändern. Für die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung wurde von der Firma Hettich eine Machbarkeitsstudie vorgelegt, in der Möglichkeiten für die Regenrückwasserhaltung sowie der Vorbehandlung und Einleitung in ein öffentliches Gewässer aufgezeigt werden⁴.

In der Machbarkeitsstudie wird ausgeführt, dass zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen ist.

Für die Behandlung des Oberflächenwassers der Freiflächen vor der Einleitung in das Rückhaltebecken muss gemäß Genehmigungsbehörde ein nicht ständig gefülltes Regenklärbecken vorgesehen werden.

Aufgrund der zukünftig erwarteten Verkehrsbelastung wird das Niederschlagswasser des Einzugsgebietes nach Trennerlass in die Kategorie „IIb – schwach belastetes Niederschlagswasser – behandlungsbedürftig“ eingestuft. Die Rückhaltung von Leichtstoffen, -flüssigkeiten und absetzbaren Stoffen soll über ein Regenklärbecken ohne Dauerstau mit vorgeschaltetem Trennwerk erfolgen.

In der Machbarkeitsstudie werden zwei Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, und zwar entweder eine geschlossene, unterirdische Rückhaltung als Stahlbetonbecken oder

⁴ IWA Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 „Wehrbreite“ und Nr. 119 „Vorm Obrock“ – Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2, unveröffentl. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co. oHG, Januar 2017

als unterirdisches Rigolenbecken oder als alternative Möglichkeit durch die Anlage eines Rückhaltebeckens in offener Erdbaubauweise. Diese alternative Lösungsmöglichkeit wurde in den bisherigen Abstimmungen favorisiert.

Durch die geplanten Maßnahmen lassen sich sowohl für das Grundwasser als auch für die Fließgewässer erhebliche umweltrelevante Auswirkungen vermeiden.

Kumulative Wirkungen

Die oben beschriebenen Maßnahmen und die Auswirkungen beziehen sich auf die geplanten Änderungen in den B-Plänen Nr. 118 und Nr.119. Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse darüber hinausgehender Planungen sind nicht zu erwarten.

12.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Auswirkungen

Aufgrund der geringfügigen Veränderungen der räumlichen Struktur im Verhältnis zur Gesamtsituation ergeben sich keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen.

Kumulative Wirkungen

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

12.2.6 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

Durch die änderungsbedingten Flächenverschiebungen ergibt sich zwar in den betroffenen Bereichen ein leicht verändertes Erscheinungsbild, im Verhältnis zur Gesamtstruktur des Gewerbegebietes ist dieses aber geringfügig, so dass sich keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ergeben.

Kumulative Wirkungen

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

12.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine Denkmale, archäologische Fundstellen oder Verdachtsflächen, so dass sich keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ergeben können.

Kumulative Wirkungen

Erhebliche kumulative Wirkungen mit Umweltrelevanz durch Einflüsse anderer Planungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

12.2.8 Schutzgüter Wechselwirkungen

Aufgrund der geringfügigen Umweltrelevanz, die von den Änderungen ausgehen, ergeben sich zwischen den Schutzgütern keine Wechselwirkungen.

12.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

12.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die bisherigen planungsrechtlich abgesicherten Festsetzungen des Bebauungsplanes den geplanten Änderungen gegenüberzustellen.

Danach ergibt sich folgende Eingriffsbilanzierung:

A. Ausgangszustand der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Gewerbegebiet Versiegelte Fläche (80%)	1.250 m ²	0		0	0
	4.5	Priv. Grünfläche/Intensivrasen	310 m ²	2		2	620
2	1.1	Gewerbegebiet Versiegelte Fläche (80%)	570 m ²	0		0	0
	4.5	Priv. Grünfläche/Intensivrasen	145 m ²	2		2	290
3	4.6	Öff. Grünfläche/Rasen mit heimischen Gehölzen	1.400 m ²	4		4	5.600
4	4.6	Öff. Grünfläche/Rasen mit heimischen Gehölzen	875 m ²	4		4	3.500
5	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	300 m ²	0		0	0
6	4.6	Priv. Grünfläche/Rasen mit heimischen Gehölzen	2.770 m ²	4		4	11.080
	1.1	Rad-/Gehweg (versiegelt)	785 m ²	0		0	0
	2.4	Wegrain (Grassaum, beidseitig)	1.175 m ²	4		3	3.525
	1.2/1.3	Stellflächen mit Scherrasenflächen (Versiegelte, teilversiegelte und unversiegelte Flächen)	1.163 m ²	0,5		0,5	582
Gesamtflächenwert A							25.197

B. Geplanter Zustand gemäß der Änderungen für den Bebauungsplan							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	1.560 m ²	0		0	0
2	4.5	RRB/Intensivrasen	715 m ²	2		2	1.430
3	1.1	Gewerbegebiet Versiegelte Fläche (80%)	1.120 m ²	0		0	0
	4.5	Priv. Grünfläche/Intensivrasen	280 m ²	2		2	560
4	4.5	RRB/Intensivrasen	875	2		2	1.750
5	4.5	RRB/Intensivrasen	240	2			480
	1.1	Gewerbegebiet Versiegelte Fläche (80%)	50 m ²	0		0	0
	4.5	Priv. Grünfläche/Intensivrasen	10 m ²	2		2	20
6	1.1	Gewerbegebiet Versiegelte Fläche (80%)	4.715 m ²	0		0	0
	4.5	Priv. Grünfläche/Intensivrasen	1.178 m ²	2		2	2.356 m ²
Gesamtflächenwert B							6.596

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	- 18.601
--	-----------------

12.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind auch in den geänderten Bereichen des Plangebietes zur Anwendung zu bringen.

12.3.3 Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung gem. §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft. In der Eingriffsbilanzierung hat sich in der Gesamtbilanz ein Defizit von 18.601 Punkten im Flächenwert ergeben. Da sich im Plangebiet keine Möglichkeiten zum Ausgleich des Defizits ergeben, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Das Defizit soll über ein bei der Stadt Bünde geführtes Ökokonto im Bereich Junkersstraße, Gemarkung Ahle, Flur 3, Flst. 287, ausgeglichen werden. Es handelt sich in dem genannten Bereich um geplante Entwicklungsmaßnahmen auf zurzeit als Acker genutzten Flächen mit einem angrenzenden Fließgewässer. Für die Aufwertung der Flächen ist die Anlage von Eichen-Hainbuchenwald, von standortgerechten Feldgehölzen als Gehölzstreifen, von Brachen bzw. Sukzessionsflächen ohne weitere Nutzung und von einer Verlegung und naturnahen Ausgestaltung des Fließgewässers einschließlich Uferrandstreifen vorgesehen.

Die Planung einschließlich Bilanzierung des Aufwertungspotenzials wurde im Auftrag der Stadt Bünde von der Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft (Dipl. Biol. S. Schwengel), Pr. Oldendorf erstellt. In der Arbeit wurde in der Gesamtbilanz, im Vergleich des Zustandes der Fläche vor und nach Umsetzung der Maßnahme, ein Biotopwertüberschuss in Höhe von 29.474 Wertpunkten ermittelt. Davon werden 18.601 Wertpunkte auf Antrag des Vorhabenträgers bei der Stadt Bünde diesem Ökokonto zugerechnet.

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden und externen Kompensationsmaßnahmen finanziert die Stadt Bünde vor. Hinsichtlich der zu erstattenden Kosten wird auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Bünde verwiesen.

12.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

12.4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich diese Fragestellung nicht.

12.4.2 Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl

Auch diese Fragestellung ergibt sich nicht, weil es sich nur um eine punktuelle Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

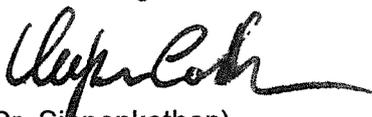
12.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes in sechs Bereichen des Plangebietes ergibt sich in der Gesamtbilanz durch eine Ausweitung von Gebäuden

und Straßenflächen und die damit bewirkte Flächenversiegelung ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Im Plangebiet ist keine Möglichkeit zum Ausgleich des Defizits gegeben. Es erfolgt deshalb ein externer Ausgleich über die Anrechnung der erforderlichen Wertpunkte in einem durch die Stadt Bünde geführten Ökokonto.

Bünde, den 10. September 2019

Der Bürgermeister
in Vertretung



(Dr. Siepenkothen)

Quellenverzeichnis:

- IWA Ingenieurgesellschaft. (März 2018). *Änderung der Bebauungspläne Nr. 118 "Wehrbreite" und Nr. 119 "Vorm Obrock" - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung nach Erweiterung der Gebäude C1 und C2 und Umlegung eines Schmutzwasserkanals der Kommunalbetriebe Bünde.* unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co oHG.
- SHP Ingenieure. (16.02.2017). *Gewerbegebiet Spradow, Schalltechnischer Fachbeitrag - Aktualisierung.* unveröff. Gutachten im Auftrag der Hettich Holding GmbH & Co. oHG.