

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**  
mit  
**Umweltbericht**  
zum **Bebauungsplan Nr. 27 (Gemarkung Bünde)**  
„An der Moltkestraße“

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids, auf den Grundstücken Gemarkung Bünde Flur 5 Flurstücke 58,61,62,65 eine Straßenrandbebauung mit rückwärtiger Bebauung zuzulassen. Die beabsichtigte Bebauung fügt sich derzeit nur entlang der Straße gemäß § 34 (1) Baugesetzbuch in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, nicht aber die Hinterlandbebauung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung erfolgen. Es handelt sich um einen sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan, da keine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Ziel und Zweck der Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde, vorhandene Wohngebiete mit größeren innen liegenden Freiflächen neu zu ordnen und mit Wohnbebauung zu verdichten. Durch die Auffüllung vorhandener Wohnbereiche wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Außenbereich geschont.

Es handelt sich **nicht um ein Bebauungsplanverfahren** in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine **Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht** (§§ 1 a Abs. 2 Nr. 3 und 2 a Abs. 1 BauGB).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 (Gemarkung Bünde) „An der Moltkestraße“ und das weitere Umfeld ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet wird im Norden von den südlichen Grenzen der Wohngrundstücke Gemarkung Bünde Flur 5 Flurstücke 47,48,219,50, im Osten von den Flurstücken 193,192, im Süden von der Moltkestraße und im Westen von den östlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Bünde Flurstücke 54,55 und 56 begrenzt. Die Strukturen entlang der Brunnenallee sind als Mischstrukturen zu werten. Das Grundstück der ehemaligen Tankstelle wird als KFZ-Handel und in geringem Umfang als Werkstatt genutzt, das Nachbargebäude ist eine Imbißgaststätte, die der Nahversorgung dient. Das Gebiet liegt innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB).

Die überplanten Grundstücksflächen sind als strukturreiche Zier- und Nutzgärten einzuordnen. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden.

### **3. Bisheriger Verfahrensablauf**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat im Juli / August 2001 stattgefunden. In einer eingegangenen Anregung sprachen sich die betroffenen Bürger gegen eine heranrückende Bebauung mit der selben Geschößzahl ( 3 Vollgeschosse ) wie ihr eigenes Gebäude aus, da ansonsten durch die Verschattung ihres Gebäudes Lebensqualität und ein Wertverlust des Gebäudes entstehen würde. Die Befürchtungen der Anwohner können entkräftet werden, da eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geplant ist.

Der Planungsausschuß hat in der Sitzung am 29. August 2001 beschlossen ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

### **4. Regelungen zur Bebauung**

Angepaßt an die vorhandene Siedlungsstruktur wird allgemeines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger, offener oder Einzelhausbauweise festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden aufgrund des möglichen Störfaktors nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des weiteren soll für die Hinterlandbebauung die Zahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je Einzelhaus begrenzt werden.

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Vermeidung erhöhten Verkehrsaufkommens.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden gem. § 86 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an den vorhandenen Gestaltungselementen der Nachbarbebauung orientieren.

Es handelt sich im Wesentlichen um Vorschriften für die Dachgestaltung, Gebäudehöhen und die Ausführung des zweiten Vollgeschosses. Das Ziel dieser Vorschriften ist, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

### **5. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Moltkestraße erschlossen. Die innen liegenden Grundstücke sind über privat anzulegende Zuwegungen/Zufahrten zu erreichen. Sie sind zum Zeitpunkt der Neubebauung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Anlieger und der beteiligten Versorgungsunternehmen über Baulast abzusichern, die Grunddienstbarkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Breite der notwendigen Zufahrten ist auf 3,0 m bei einem Baugrundstück und 4,0 m bei zwei Baugrundstücken festgesetzt.

Die Ausbauqualität der Moltkestraße ist für den zu erwartenden Verkehr geeignet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Anzahl herzustellen.

Haltestellen der Stadtbuslinie (Linie 547) Museumsplatz / Südlengern (30 Minuten-Takt) befinden sich gut erreichbar an der Brunnenallee und Elsemühlenweg/Feldstraße.

## **6. Einrichtungen der Infrastruktur**

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe sichergestellt. Die Bündler Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen liegt in ca. 1 km Entfernung und ist mit dem ÖPNV oder privat verkehrsgünstig zu erreichen.

Grundschule, Kindergärten, kirchlichen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen liegen in der Nähe, etwa 500 m entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich in den Schulzentren Bünde-Mitte und Ennigloh (auch Gesamtschule).

## **7. Ver- und Entsorgung des Gebietes**

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

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt über die städtische Kanalisation im Trennsystem. Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 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 Bebauung zu, die an das vorhandene Kanalnetz anschließt.

Dennoch soll aus Gründen des Umweltschutzes die Versickerung des Regenwassers, soweit es möglich ist, angestrebt werden.

## **8. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

### **8.1 Beschreibung der Planung (§2 a (1) Nr. 1 BauGB)**

Bei dieser Planung handelt es sich um die Auffüllung einer innerstädtischen Baulücke. Hinterlandbebauung ist derzeit nicht vorhanden, und so gemäß § 34 BauGB auch nicht zulässig. Die Verdichtung bestehender Wohngebiete ist jedoch grundsätzlich sinnvoll. Eine innere -auch innerstädtische- Entwicklung soll Vorrang haben vor weiterer Bebauung in die freie Landschaft.

Die Art (allgemeines Wohngebiet) und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich an der bestehenden Bebauung und den vorzufindenden örtlichen Verhältnissen. Der geplante Bedarf an Grund und Boden beschränkt sich auf die festgesetzten Bauflächen, die in ihrem Ausmaß im Wesentlichen unterhalb der zulässigen Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung liegen.

## 8.2 Beschreibung des Bestandes (§ 2 a (1) Nr. 2 BauGB)

Die Beschreibung der momentanen Bestandsituation des Plangebietes ist unter den vorherigen Ordnungspunkten zum jeweiligen Thema enthalten.

- Es handelt sich um ein vorhandenes Wohngebiet.
- Die vorhandenen Freiflächen sind als strukturreiche Zier- und Nutzgärten zu beurteilen. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden.
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen und verkehrliche Erschließung sind vorhanden.

## 8.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Abwägung auch die in den §§ 1 und 1 a BauGB enthaltenen **Belange des Umweltschutzes** zu berücksichtigen.

**§ 1a Abs. 1 BauGB:** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind somit auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Siedlungsentwicklung ist auf ausgewiesene Wohnsiedlungsbereiche zu konzentrieren. Streu- und Splittersiedlungen sind zu vermeiden, um den Außenbereich zu entlasten und ihn als Freiraum zu schützen. Der Bebauungsplan erfüllt die vorstehenden Kriterien.

**§ 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB:** Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bünde und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt lt. Ausweisung des Gebietsentwicklungsplanes Herford/Minden-Lübbecke im Wohnsiedlungsbereich und außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht betroffen.

**§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB:** Die überplanten Freiflächen werden z. Zt. als strukturreiche Zier- und Nutzgärten genutzt. Durch die Planung gehen keine wertvollen Landschaftsbestandteile verloren. Durch die beabsichtigte Verdichtung des vorhandenen Baugebietes ergeben sich zwangsläufig neue Versiegelungsflächen. Dennoch wird durch die Auffüllung des Baugebietes den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Der Außenbereich wird geschont.

**§ 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB:** Auswirkungen der Planung auf die nachfolgenden Schutzgüter.

### Schutzgut Mensch

Durch die Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die Anwohner verursacht. Die privaten Freiräume bleiben weitestgehend erhalten. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und/oder Gewerbe sind nicht vorhanden.

### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen heimischen Tierwelt ist nicht erkennbar. Das Grundstück ist zu 67% mit Wiese bewachsen, 33% sind mit Obstbäumen und Gehölzaufwuchs bestanden. Der Baumbestand (1 Weide) unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde.

### Schutzgut Boden

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen während der Bauphase sind von den „am Bau Beteiligten“ eigenverantwortlich auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

### Schutzgut Wasser

#### Versickerung des Niederschlagswassers

Anhand der Ergebnisse aus der Bodenkarte „Bünde Ost“ des Kreises Herford auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (lehmgiger Sandboden) kann auf den neu zu bebauenden Grundstücken an der Moltkestraße eine anteilige Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Das Regenwasser, das nicht versickert, ist auf den betreffenden Baugrundstücken zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation der Moltkestraße einzuleiten.

Die jeweils zutreffenden Lösungen sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung der einzelnen Bauvorhaben in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Bünde festzulegen. Ein wasserechtliches Erlaubnisverfahren für die Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser ist vom jeweiligen Eigentümer durchzuführen.

Festsetzungen gemäß § 51 a Abs. 3 Landeswassergesetz erfolgen nicht.

Gewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

### Schutzgut Luft und Klima

Durch die beabsichtigte bauliche Verdichtung sind keine schädlichen Veränderungen der Luft und des Klimas zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet ist nicht Bestandteil der freien weiträumigen Landschaft.

### Schutzgut Kulturgüter

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

## Schutzgut sonstige Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form von bebaubaren Grundstücksflächen, die einen finanziellen Wert darstellen.

**§ 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:** Erhaltungsziele und Schutzzwecke i. S. des § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB liegen nicht vor.

**§ 1 a Abs. 3 BauGB:** Eingriffsbilanz: Die Bauzeile entlang der Moltkestraße ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Gemäß § 8 a Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind die Vorschriften der Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden.

Der Eingriff in die bestehenden Grundstücksnutzungen ist äußerst gering. Im Gegensatz zu der Erschließung neuer Wohngebiete wird die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigt, weil sich das Baugrundstück schon jetzt als ein Teil des Baugebietes und nicht als Bestandteil der weiträumigen und großflächigen Landschaft darstellt.

### Flächenbilanz

#### A. Ausgangszustand

Hausgärten, ca. 2.245 m<sup>2</sup>, Grundwert 3

Gesamtflächenwert A            6.735

#### B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Versiegelte Fläche    GRZ 0,4,    ca. 898 m<sup>2</sup>, Grundwert 0            0

Garten strukturarm    GRZ 0,6,    ca. 1.107 m<sup>2</sup>, Grundwert 2    2.214  
(einschl. 15% Pflanzgebot, ohne Fläche für Einzelbäume)

8 Einzelbäume            je 30 m<sup>2</sup>    ca. 240 m<sup>2</sup>, Grundwert 6    1.440

Gesamtflächenwert B            3.654

#### C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B abzügl. Gesamtflächenwert A

3.654

- 6.735

**Gesamtflächenwert            - 3.081**

Die zu erwartenden Bodenversiegelungen durch die Anlegung von Zufahrten, Wegen und die geplante Bebauung werden durch die vorgesehene ökologische Aufwertung der Wohngrundstücke im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen.

Die Differenz – 3.081 entspricht z.B. einer ca. 770 m<sup>2</sup> großen Gehölzpflanzung (Grundwert P=6) angelegt auf Acker (Grundwert A=2).

Der jeweilige Eigentümer /Erschließungsträger wird vertraglich verpflichtet einen angemessenen zweckgebundenen Geldbetrag an die Stadt Bünde zu entrichten, mit dem an anderer Stelle im Stadtgebiet eine dem Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird.

Zur Verfügung steht noch eine ca. 2.450 m<sup>2</sup> große Teilfläche (Acker) des Grundstücks Gemarkung Spradow Flur 6 Flurstück 755/6, beiderseitig des vorhandenen Wasserlaufs Flurstück 178, südlich der Straße Hanffeld. Das Grundstück wurde für eine naturnahe Umgestaltung dieses Nebenarms des Knoller Baches von der Stadt Bünde erworben. Teile des insgesamt 8.000 m<sup>2</sup> großen Areals wurden bereits als Ausgleichsflächen für vorherige Planungen angerechnet.

Auf einen vollständigen Ausgleich direkt im Bebauungsplangebiet wird verzichtet.

Zur Minderung des Eingriffs durch die vorgesehene Hinterlandbebauung, vorraussichtlich vier Wohnhäuser, setzt der Bebauungsplan eine prozentuale Begrünung und Einzelpflanzgebote für heimische Bäume fest. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist ggf. bei der Planung des jeweiligen Bauobjektes zu berücksichtigen und weitestgehend zu schützen. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde wird hingewiesen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

#### **8.4 Zusammenfassung**

Die Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde innerstädtische Freiflächen zu verdichten, um den Außenbereich weitestgehend zu schonen.

Wie in der vorangegangenen Betrachtung der umweltrelevanten Belange dargestellt, gehen von der vorliegenden Planung keine nachteiligen Umwelteinwirkungen aus.

Die Straßenrandbebauung und Hinterlandbebauung an der Moltkestraße ist städtebaulich sinnvoll.

#### **9.0 Kosten**

Der Stadt Bünde entstehen keine Kosten.

Bünde, den 29. April 2002

Die Bürgermeisterin

Im Auftrage



(Pichler)

**Eingriffsbilanzierung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 27 (Gemarkung Bünde) „An der Moltkestraße“**  
**Stand: Offenlegung**

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	2.245	3	1	3	6.735

<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>6.735</b>
(Summe Sp 8)	

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwert-liste)	Fläche m <sup>2</sup>	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Baufläche, GRZ 0,4	898	0	-	0	0
2	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1.107	2	1	2	2.214
3	8.2	Einzelbäume 8 Stück, je 30 m <sup>2</sup>	240	6	1	6	1.440

<b>Gesamtflächenwert B</b>	<b>3.654</b>
(Summe Sp 8)	

**C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A): 3.654 - 6.735 = - 3.081

- 3.11 - 24.10.2001