

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 27 (Gemarkung Ennigloh, Dünne, Spradow)
"An der Gerhart-Hauptmann-Straße"**

1. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß für das Bauleitplanverfahren sind Anfragen mehrerer Investoren und Eigentümer das Gelände östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße einer Wohnbebauung zuzuführen. Da die betreffenden Grundstücke planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist, das vorhandene Wohngebiet südlich der Arndtstraße entsprechend den Entwicklungszielen im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde weiterzuentwickeln, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, um damit den Bauwünschen aus der Bevölkerung gerecht zu werden.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 (Gemarkung Ennigloh, Dünne, Spradow) "An der Gerhart-Hauptmann-Straße" grenzt im Westen an die Gerhart-Hauptmann-Straße und die Claudiusstraße, im Süden an die Arndtstraße und Bindingstraße, im Osten an den Dünner Kirchweg, im Norden an die Straße "Hanfeld". Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Baufläche endet an der Nordgrenze des Plangebietes. Im Anschluß daran ist im Norden und Osten "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, südlich und westlich grenzen vorhandene Wohngebiete an.

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

Im Plangebiet befinden sich einige Wohnhäuser mit angelegten Hausgärten. Die überplanten Freiflächen werden als Ackerland genutzt. Entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße befindet sich ein Wegrain mit Gehölzaufwuchs. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

In den Sitzungen des Wirtschafts- und Planungsausschusses im Oktober und November 1997 wurden verschiedene Plankonzepte für unterschiedliche Teilgebiete des jetzigen Bebauungsplangebietes vorgestellt.

Zur Koordinierung wurde von der Verwaltung ein städtebauliches Gestaltungsverfahren vorgeschlagen und mit den möglichen Erschließungsträgern abgesprochen. Verschiedene Planungsbüros legten städtebauliche Entwürfe vor, die begutachtet und bewertet wurden.

Mit dem Ergebnis dieser Bewertung fand am 24. Juni 1998 eine Bürgerversammlung im Sinne von § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch statt.

Von den BürgerInnen der angrenzenden Bebauung wurden in der Versammlung Einwände gegen die geplante Bebauung vorgebracht. Es wurde befürchtet, daß eine zu dichte Bebauung (zu große bauliche Verdichtung) entsteht, wegen erhöhten Straßenverkehrsaufkommens eine Gefährdung der Anlieger, insbesondere der Kinder und eine starke Lärmbelastung entstehe.

Der zuständige Fachausschuß empfahl nach der Bürgerbeteiligung auf der Grundlage eines überarbeiteten Plankonzeptes (insbesondere Ableitung des gebietsinternen Verkehrs auch zur Gerhart-Hauptmann-Straße, Bereiche für Regenrückhaltung, Grundstücksmindestgröße 600 m²) die weiteren Verfahrensschritte (Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Offenlegung) vorzubereiten.

4. Regelungen zur Bebauung

Angepaßt an die vorhandene Bebauung wird allgemeines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Auch mäßig verdichtete Wohnformen (Reihenhaus) sollen zulässig sein.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3-5 Baunutzungsverordnung werden zugunsten des Wohngebietscharakters nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des weiteren wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten (WE) je Gebäude begrenzt. Bei Geschößwohnungsbau sind als Ausnahme bis zu 6 WE zulässig.

Wie im vorangegangenen Punkt 3 bereits dargelegt, soll auf eine überproportionale bauliche Verdichtung verzichtet werden. Deshalb sind Grundstücksgrößen von mind. 600 m² (2 x 300 m² bei Doppelhausbebauung) festgesetzt. Ausnahmen sind bei öffentlich geförderten Objekten (max. 400 m²) und bei Reihenhausbebauung zulässig.

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur, der Vermeidung erhöhten Verkehrsaufkommens und der Schonung von Natur und Landschaft.

Die Gebäudestellung im Plangebiet berücksichtigt alternative Energiearten. Ökologische Materialwahl und Baugestaltung sind möglich.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden gem. § 86 Abs. 4 Bauordnung NW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an die vorhandenen Gestaltungselemente der Nachbarbebauung anlehnen.

Die Festsetzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche auf einer Teilfläche westlich des Dünner Kirchweges trägt den Bedürfnissen des Eigentümers Rechnung, der diese hofnahe Fläche für die Weiterführung seines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes freihalten möchte.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der klassifizierten Gerhart-Hauptmann-Straße (K 30) und der Gemeindestraße Dünner Kirchweg.

Die innere Erschließung erfolgt über die Herderstraße und weitere, neu anzulegende Straßen im Gebiet. Dabei sollen die Herderstraße, die neue Zufahrt von der Gerhart-Hauptmann-Straße (ca. 70 m nördlich der Arndtstraße) sowie der neue "westliche" Straßenzug von der Herderstraße bis zur Bindungstraße als Straßen mit Verbindungs- und Sammelfunktion ausgebaut werden.

Die neue Parzellenbreite für diese Straße ist mit 8,00 m vorgesehen. Der Straßenausbauquerschnitt beinhaltet neben der Fahrbahn die Anlage eines Gehweges sowie eines Parkstreifens mit integrierten Einzelbaumbepflanzungen. Die anderen Straßen im Gebiet werden in 6,00 m Breite als reine Anliegerstraßen mit Mischung der Verkehrsfunktionen ausgebaut. Eine straßenbegleitende Begrünung ist dort auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Zum Dünner Kirchweg werden darüber hinaus 2 Fuß-/Radwegverbindungen angelegt.

An der Ostseite der Gerhart-Hauptmann-Straße (Hauptverkehrsstraße) wird von der Arndtstraße bis zur Straße „Hanffeld“ ein neues Gehweg angelegt.

6. Einrichtungen der Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch in der Nähe liegende SB-Märkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld sichergestellt. Die Bänder Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen liegt in ca. 1 km Entfernung.

Grundschule, Kindergärten, kirchlichen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen liegen in direkter Nähe (ca. 1,2 km / Dünne-Dorf). Weiterführende Schulen befinden sich in den Schulzentren Bünde-Mitte (Entfernung ca. 2 km) und Ennigloh (auch Gesamtschule) Entfernung ca. 1,5 km.

7. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

A.) Schmutzwasserkanalisation

In der Arndt- und Gerhart-Hauptmann-Straße sind leistungsfähige SW-Kanäle vorhanden. In den Einmündungsbereichen Gerhart-Hauptmann-Straße/Auf der Kreuzbreite und Gerhart-Hauptmann-Straße/Herderstraße ist die SW-Kanalisation soweit verlegt worden, daß Anschlüsse an die SW-Kanalisation ohne Inanspruchnahme der Gerhart-Hauptmann-Straße möglich sind.

Entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße dürfen keine Hausanschlüsse hergestellt werden; die SW-Kanalisation im Erschließungsgebiet ist so zu planen, daß die an der Gerhart-Hauptmann-Straße angrenzenden Baugrundstücke innerhalb des Erschließungsgebietes anschließen können.

Für die an die Arndtstraße angrenzenden Baugrundstücke besteht die Möglichkeit an den dort vorhandenen SW-Kanal anzuschließen.

In der Straße „Dünner Kirchweg“ ist bisher keine endgültige SW-Kanalisation verlegt. Hier ist eine der Planung entsprechende Neuverlegung erforderlich. Für die Grundstücke „Dünner Kirchweg 75 bis 85“ sowie „Herderstraße 73 bis 86“ wurde von den Grundstückseigentümern eine private Abwasserleitung verlegt. Ein Anschluß der betreffenden Grundstücke an die neue SW-Kanalisation ist jeweils sicherzustellen.

B.) Regenwasserkanalisation

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen wurde im nördlichen Teil des Baugebietes durch das Büro OWS Ingenieurgeologen, 48268 Greven, im März 1998 eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Die Versuche ergaben k-Werte zwischen $3,6 - 5,9 \times 10^{-9}$ m/s. Sie liegen somit weit außerhalb des nach dem ATV-Regelwerk zulässigen Bereichs. Weiterhin kann der geforderte Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel von 1,0 m in dem untersuchten Areal nicht eingehalten werden. Eine Regenwasserversickerung ist, da die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes gleichartig sind, nicht möglich.

Das Regenwasser wird gedrosselt über die Kanalisation in die Gewässer Knoller Bach und Gewinghauser Bach eingeleitet.

Betriebsbereite Regenwasserkänäle sind in der Arndt- und Gerhart-Hauptmann-Straße vorhanden. Die Regenwasserkänäalisation ist auch hier so zu planen, daß sämtliche Grundstücke innerhalb des Erschließungsgebietes anschließen können.

Bei Verwirklichung der Bebauungsplanung sind im Dünner Kirchweg bis zur Bindingstraße, in der Bindingstraße bis zum Knoller Bach und in der Straße „Wirtsheide“ von der Gerhart-Hauptmann-Straße bis zum Gewinghauser Bach Regenwasserkänäle zu verlegen. Für die Einleitung des anfallenden Regenwassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Herford erforderlich.

Zur Sicherstellung des gedrosselten Niederschlagwasserabflusses (10 l/sec/ha) im Bebauungsplangebiet werden zwei Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen hergestellt.

Das Regenrückhaltebecken 1 ist in der zentralen Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Es dient zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers aller nördlich dieser Grünfläche gelegenen Wohnbau- und Verkehrsflächen.

Das anfallende Niederschlagwasser der südlich dieser Grünfläche gelegenen Wohnbau- und Verkehrsflächen wird in dem Regenrückhaltebecken 2, Ecke „Dünner Kirchweg“/Ecke „Bindingstraße“ zurückgehalten.

Die hydraulische Berechnung ergibt für das Regenrückhaltebecken 1 ein erforderliches Volumen von 384,8 m³. Bei einer max. nutzbaren Höhe von 0,5 m wird eine Fläche von mind. 729,6 m² benötigt. Für das Regenrückhaltebecken 2 ergibt sich ein erforderliches Volumen von 111,0 m³. Bei einer max. nutzbaren Höhe von 0,5 m wird eine Fläche von mind. 222,0 m² benötigt.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen reichen aus, die Becken mit den erforderlichen Abstandsflächen zu den Verkehrsflächen und dem Kinderspielplatz aufzunehmen.

Auf den einzelnen Grundstücken ist keine weitere Rückhaltung erforderlich. Ausgenommen hiervon sind die Baureihen entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Arndtstraße bis zum Haus Nr. 10. Diese Grundstücke können aufgrund der Topographie nicht in die Regenrückhaltebecken entwässern. Das Niederschlagwasser dieser Flächen wird in die Kanalisation in der „Wirtsheide“ eingeleitet.

8. Immissionsschutz

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich weiterhin als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die im Plangebiet befindliche landwirtschaftliche Nutzfläche wird aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies ist dem Eigentümer bekannt. Bedenken gegen die Planung sind von dieser Seite auszu-schließen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnbebauung durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht zu erwarten. Eine außergewöhnliche Belastung des geplanten Wohngebietes durch Gewerbe- oder Verkehrslärm ist nicht erkennbar.

9. Denkmalschutz

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

10. Öffentliche Grünflächen und Spielplatz

Durch Anlage einer zentralen und einer weiteren kleineren öffentlichen Grünfläche sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend ausgeglichen werden.

In die Grünflächen werden zwei Regenrückhaltebecken und in die größere Anlage zusätzlich ein Spielplatz integriert.

Die Regenrückhaltebecken erhalten durch einen Dauerstau in der Sohle eine naturnah gestaltete Wasserfläche. Die Böschungs- und Randflächen werden, ebenso wie der Spielplatz, mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen bepflanzt.

Die Gestaltung des Spielplatzes wird auf die Bedürfnisse von Kindern bis 14 Jahre in Bezug auf Aufenthalt, Bewegung, Geschicklichkeit und kommunikative Spielmöglichkeiten ausgerichtet. Die Grünfläche mit Spielplatz ist an zentraler Stelle angeordnet und fußläufig zu erreichen.

11. Umweltschutz

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.

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.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Spradow und am östlich Siedlungsrand des Stadtteils Ennigloh. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt lt. Ausweisung des Gebietsentwicklungsplanes Herford / Minden-Lübbecke im Wohnsiedlungsbereich und außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bünde / Rodinghausen. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht betroffen. Umweltschützende Belange i. S. d. § 1 a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB werden nicht berührt. Eine Gefährdung des Grundwassers, des Klimas und Luftverunreinigungen sind durch die Bebauung nicht zu befürchten.

Gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzulegen. Es wurde eine Flächenbilanz für das Bebauungsplangebiet unter Anwendung der **Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen** (vereinfachtes Verfahren, Stand: 1996) aufgestellt, die den Ist- und Prognosezustand der Flächen im Gebiet enthält. Die Einzelberechnungen sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Flächenbilanz

Ausgangszustand	
Gesamtflächenwert A	265.423,50
Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Gesamtflächenwert B	237.858,98
Gesamtflächenwert B abzgl. Gesamtflächenwert A	237.858,98
	<u>- 265.423,50</u>
Gesamtflächenwert C	- 27.564,52

Der bestehende Bedarf an Wohngrundstücken in der Stadt Bünde kann nur durch Ausweisung weiterer Bauflächen gedeckt werden, somit ist der Eingriff nicht zu vermeiden.

Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben, wird die überplante Freifläche z. Z. als Acker genutzt. Durch die Planung gehen keine wertvollen Landschaftsbestandteile verloren.

Zur Minderung des Eingriffs enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes, Pflanzgebote in Form von flächenhaften Anpflanzungen und Einzelpflanzgebote für heimische Bäume sowie eine prozentuale Eingrünung der Baugrundstücke. Das anfallende Regenwasser wird wirkungsvoll zurückgehalten. Der Abfluß wird auf den normalen Landabfluß (10 l/sec/ha) gedrosselt und begrenzt. Damit sind Erhöhungen des Spitzenabflusses für die beiden betroffenen Gewässer ausgeschlossen.

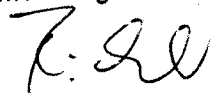
Die darüber hinaus verbleibende Eingriffswirkung wird durch die festgesetzten Grünflächen mit den integrierten Regenwasserrückhaltebecken im wesentlichen ausgeglichen. Der Verwirklichung der Ziele von Natur und Landschaft ist damit in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Auf einen 100 % igen Ausgleich innerhalb des Plangebiet kann insofern verzichtet werden, da trotz der zu erwartenden Versiegelung das Gebiet gegenüber der bisher intensiv genutzten Ackerfläche eine ökologische Aufwertung erfährt.

12. Kosten

Für die Stadt Bünde entstehen keine Kosten. Für die Herstellung der erforderlichen gebietsbezogenen Erschließungsanlagen wird eine vertragliche Regelung gemäß § 124 BauGB mit Erschließungsträgern und der Stadt Bünde geschlossen.

Bünde, den 29. April 1999

Der Bürgermeister
Im Auftrage:



(Pichler)