

**Stadt Bünde**  
**Bereich 5 -Planen und Bauen-**  
**Sachgebiet 5.2 -Planung-**  
**Az.: 5.2/61-622-23-31**  
18. August 2010

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**  
**Bebauungsplan Nr. 31 Gemarkung Bünde**  
**"Südring / Lortzingstraße"**  
**Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch)**



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB	3
4. Verfahrensablauf	4
5. Regelungen zur Bebauung	4
6. Verkehrserschließung	5
7. Einrichtungen der Infrastruktur	5
8. Ver- und Entsorgung des Gebietes	5
9. Immissionsschutz	6
10. Bodenschutz	6
11. Denkmalschutz	6
12. Weitere Umweltbelange	7
13. Kosten	7

## 1. Anlass, Ziel und Zwecke der Planung

Durch einen Investor wurde der Antrag gestellt das Grundstück Gemarkung Bünde Flur 15 Flurstück 624 für eine Wohnbebauung zu erschließen. Das Plangebiet befindet sich im dicht besiedelten Wohnbezirk Bünde – Süd und stellt eine größere Baulücke dar, die einer inneren Erschließung bedarf. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Grundstücksnutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die vorhandene Siedlungsstruktur im Ortsteil Bünde entsprechend dem Entwicklungsziel „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde zu verdichten, abzurunden und weiter zu entwickeln, um damit den Bauwünschen aus der Bevölkerung gerecht zu werden.

Durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Der Bebauungsplan dient der "Innenentwicklung" und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Er wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB 2007) durchgeführt.

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

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

Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/ Rödinghausen.

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Andere übergeordnete Fachplanungen werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 Gemarkung Bünde "Südring / Lortzingstraße" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Baugebiet befindet sich zwischen den Gemeindestraßen Südring im Norden und Lortzingstraße im Süden. Die überplanten unbebauten Grundstücksflächen wurden als Gartenland genutzt. Ökologisch wertvolle Strukturen liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

## 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der „Innenentwicklung“ (z.B. Nachverdichtung eines Baugebietes) kann im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) muss dabei unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG) bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen. Die maßgebliche geplante Grundfläche beträgt ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen.

#### 4. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bünde hatte bereits in seiner Sitzung am 27. April 2004 beschlossen, für das Gebiet des Grundstücks Gemarkung Bünde Flur 15 Flurstück 624 den Bebauungsplan Nr. 31 Gemarkung Bünde "Südring / Lortzingstraße" aufzustellen. Veranlassung war zu diesem Zeitpunkt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes. Diese Baumaßnahme kam nicht zur Ausführung. Das Planverfahren ruhte in der darauf folgenden Zeit.

Im Januar 2009 wurde die nun vorliegende Planung erstmals vorgestellt. Der Planungsausschuss der Stadt Bünde wurde im März 2009 informiert. Nach weiteren Gesprächen konkretisierte sich die Planung Ende 2009. Im Januar 2010 wurden die direkten Nachbarn informiert und um Stellungnahme gebeten. Fragen ergaben sich hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durch die neue Erschließungsstraße.

Die zukünftige Verkehrssituation wurde schalltechnisch überprüft. Unzumutbare Beeinträchtigungen werden nicht entstehen (s. auch Punkt 6 Verkehrserschließung).

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB) fand in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) in der Zeit vom 25. Juni 2010 bis 27. Juli 2010 statt.

Anregungen oder Hinweise zur Planung wurden nicht vorgebracht.

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

#### 5. Regelungen zur Bebauung

##### **Art der baulichen Nutzung**

Angepasst an die vorhandene Bebauung werden im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe. Die GRZ kann durch Nebenanlagen (§ 19 Absatz 4 BauNVO) überschritten werden.

##### **Bauweise**

In Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung wird eine zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

##### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen (z. B. Garagen Carports, Gerätehaus) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke (wie z. B. Begrünung, Bepflanzung, Befestigung) wird auf § 9 Absatz 1 BauO NRW verwiesen.

### **Gebäudestellung**

Die Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudestellung ist grundsätzlich auf die Nutzung von Sonnenenergie auszurichten, vorrangig Ost/ West Richtung.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften (§ 86 Absatz 4 BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an den vorhandenen Gestaltungselementen der Nachbarbebauung orientieren.

Es handelt sich im Wesentlichen um Vorschriften, die die Dach- und Fassadengestaltung betreffen. Das Ziel dieser Vorschriften ist, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

## **6. Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird über eine neue öffentliche Anliegerstraße erschlossen, die jeweils an die vorhandenen Gemeindestraßen Südring und Lortzingstraße anschließt. Es wurde eine durchgängige Erschließung zwischen den Gemeindestraßen gewählt, um den Zielverkehr zum Kindergarten (Lortzingstraße 28), der sich bisher ausschließlich über die "Sackgasse" Lortzingstraße abwickelt, etwas zu entflechten. Zukünftig wird sich der Anliegerverkehr in zwei Richtungen verteilen können.

Um die Auswirkungen des zu erwartenden Anliegerverkehrs richtig einschätzen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld) erstellt. Die Auswertung des Gutachtens ergibt, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete 59/49 dB(A) tags/nachts (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) deutlich unterschritten werden. Es wäre ein Vielfaches der zugrunde gelegten Kfz-Frequenz ohne Überschreitung der Grenzwerte möglich.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Anzahl herzustellen. Zu diesem Zweck sind zudem zwei geeignete Standorte für Stellplatzanlagen festgesetzt worden.

Haltestellen der Stadtbuslinie (ÖPNV) befinden sich in ca. 300 m Entfernung an der Fahrenkampstraße.

## **7. Einrichtung der Infrastruktur**

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch mehrere Verbraucher- und Discountmärkte im näheren Umfeld sichergestellt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Bündler Innenstadt. Sie liegt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen in ca. 1,5 km Entfernung und ist mit dem ÖPNV, dem privaten Fahrzeug oder auch fußläufig gut zu erreichen.

Die Grundschule, Anlagen für sportliche Zwecke, Kindergarten und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen liegen in der Nähe, nördlich der Straße Südring. Weiterführende Schulen befinden sich im Schulzentrum Bünde-Mitte sowie im Schulzentrum Nord (Ennigloh) mit Gesamtschule.

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

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sichergestellt. Die Entwässerung des Gebietes wird an das vorhandene städtische Kanalnetz angeschlossen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die ortsnaher Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich. Da eine Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz grundsätzlich möglichst gering gehalten werden soll, ist auf den jeweiligen Grundstücken eine wirksame Rückhaltung zu gewährleisten. Diese Anforderung gilt auch für das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen. Es wird eine Festsetzung (§ 51a Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) in den Bebauungsplan übernommen.

## 9. Immissionsschutz

Zur Feststellung der Immissionen durch den zu erwartenden Anliegerverkehr, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aussagen zur Verkehrssituation sind unter Punkt 6 Verkehrserschließung enthalten.

Andere Immissionen liegen nicht vor.

## 10. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LbodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 LbodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

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. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodenschutz zu beachten und die entsprechenden Behörden zu informieren.

## 11. 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).

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen - (Bielefeld) 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.

## 12. Weitere Umweltbelange

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren (§ 13a Baugesetzbuch BauGB) gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Die **Umweltprüfung** kommt nicht zur Anwendung.

Negative städtebauliche oder umweltrelevante Auswirkungen entstehen nicht.

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine unzulässigen Veränderungen.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

Negative Auswirkungen auf die Belange der **Landschaft** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der freien Landschaft.

Aufgrund der bisherigen Bodennutzung ist die **biologische Vielfalt** bereits im Bestand als gering anzusehen und wird nur unerhebliche beeinträchtigt.

Zur Minderung des Spitzenabflusses von Niederschlagswasser wird das Regenwasser auf einen Abfluss auf 10l/ (s x ha) begrenzt, das Regenwasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und dann gedrosselt einzuleiten.

## 13. Kosten

Die Herstellung der erforderlichen neuen Erschließungsanlagen und ggf. ergänzende Maßnahmen zum Bestand werden jeweils durch Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB zwischen einem Erschließungsträger und der Stadt Bünde geregelt.

Der Stadt Bünde entstehen keine Kosten.

Bünde, den 18. August 2010

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:



(Pichler)

