

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 24 "An der Herderstraße" (Gemarkung Ennigloh)

### 1. Grund der Aufstellung

Seit geraumer Zeit ist vom Eigentümer des Flurstücks 299 der Wunsch an die Stadt Bünde herangetragen worden, das Gelände im Wege der verbindlichen Bauleitplanung der Bebauung zuzuführen. Dies scheiterte über längere Zeit an den mangelnden Entwässerungsmöglichkeiten. Zwischenzeitlich wurde der Kanal in der Mühlenteichstraße an das zentrale Entwässerungssystem der Stadt Bünde angeschlossen, so daß entwässerungstechnisch die Erschließung des Gebietes über die Herderstraße/Mühlenteichstraße möglich ist. Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen der vorhandenen Siedlung "Wickenkamp"/"Mühlenteichstraße" und der vorhandenen Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße. Um eine einheitliche Planung zu verwirklichen, wurde das östlich gelegene Flurstück 32 einbezogen. Bedenken des Eigentümers liegen nicht vor. Die Bürgerbeteiligung fand am 13. Februar 1990 statt.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde (genehmigt durch Verfügung des RP Detmold vom 15.05.1973 Az.: 34.30-10-07 B 39) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist gewährleistet.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die spezielle Planungssituation erfordert ein behutsames Einfügen der Neubebauung in das vorhandene reine Wohngebiet. Angepaßt an die vorhandene Bebauung wird reines Wohngebiet festgesetzt und die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen. Des weiteren soll die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten begrenzt werden. Die besonderen städtebaulichen Gründe sind:  
Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur, Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens und Schonung von Natur und Landschaft.  
Die festgesetzte eingeschossige Einzelhausbebauung einschließlich der vorher benannten Einschränkungen fügt sich in die vorhandene Bebauung und in die Landschaft ein.

### 4. Regelungen zur Bebauung

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Lage des Plangebietes sollen die zukünftigen Grundstücksgrößen mind. 700 qm betragen. Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt zwischen Hanffeld und Herderstraße. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt zum größten Teil über die Herderstraße an das klassifizierte Straßennetz (Gerhart-Hauptmann-Straße ist Kreisstraße). Da zusätzlicher Verkehr in Richtung Gewinghauser Straße vermieden werden soll, wird die Herderstraße nur mit einem Rad-Fußweg an die Mühlenteichstraße angeschlossen. Die geplante Erschließung sieht eine getrennte

Verwirklichung der Bebauung auf den erfaßten Grundstücken vor, die jedoch durch eine Rad-, Fußwegverbindung miteinander in Beziehung bleiben sollen. Des weiteren ist, um größere Umwege für den Rad- und Fußgängerverkehr zu vermeiden, eine Anbindung zur Straße Hanffeld vorgesehen. Im Interesse der Verbesserung des Wohnumfeldes ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsstraßen vorgesehen.

#### 6. Tertiäre Einrichtungen

Das Gelände liegt in bevorzugter Wohnlage zwischen der Ortsmitte des Stadtteils Dünne und dem Ortskern Bünde-Ennigloh. Grundschule, Kindergarten und Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km. Weiterführende Schulen und der Ortskern mit den gehobenen Angeboten des Einzelhandels, Dienstleistungen, sowie sozialen und kulturellen Angeboten sind gut erreichbar.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anlagen der Stadt Bünde und der beteiligten Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Herstellung der erforderlichen gebietsbezogenen Erschließungsanlagen ist durch vertragliche Regelungen mit der Stadt vorgesehen.

#### 7. Immissionsschutz

Die benachbarten Flächen nördlich und südlich des Plangebietes werden z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzt, im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

#### 8. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Die Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG werden im Wege der Genehmigung von baulichen Anlagen beachtet.

#### 9. Umweltschutz

Die Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gebietet den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dementsprechend ist die Siedlungsentwicklung auf ausgewiesene Wohnsiedlungsbereiche zu konzentrieren, um Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden, den Außenbereich zu entlasten und als Freiraum zu belassen und zu schützen.

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan Herford/Minden-Lübbecke als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Auch liegt Übereinstimmung mit den beabsichtigten Ausweisungen des Landschaftsplanes Bünde-Rödinghausen vor. Die vorliegende umweltschonende Planung enthält umfangreiche Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes - Pflanzgebote in Form flächenhaften Anpflanzungen und Einzelpflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher sowie eine prozentuale Eingrünung der Baugrundstücke -. Diese Pflanzgebote sollen als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung von Bodenflächen durch die notwendige Anlage von Erschließungsstraßen dienen (3.500 qm). Eine Regenwasserversickerung als zusätzliche Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde

durch Probebohrungen untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß der anstehende Untergrund zeitweilig nur wenig oder überhaupt kein Wasser aufnehmen kann. Dies würde zu Staunässe im Bereich der neu geplanten und der vorhandenen angrenzenden Baugrundstücke führen. Eine Tiefenversickerung durch kostenaufwendige Tiefbrunnen mit Zwischenspeicherung ist nicht vorgesehen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch die geplanten Verkehrsflächen wurden durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und gehen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine z. Zt. landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Durch die Planungen gehen keine wertvollen Landschaftsbestandteile verloren. Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen beziehen sich auf eine landschaftsgerechte Einbindung der Planung durch Pflanzgebote. Es sind 3.600 qm Verkehrsfläche auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4 (4) LG NW sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- |                                                                                                                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. flächenhafte Pflanzgebote (Pflanzstreifen)                                                                                                                                          | 5.100 qm       |
| 2. Einzelpflanzgebote                                                                                                                                                                  | 90 Einzelbäume |
| 3. prozentuale Pflanzgebote<br>(5 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind zu bepflanzen). Plangebietsgröße 36.250 qm<br>abzügl. 3.600 qm Verkehrsfläche = 32.650 qm x 5 % = 1.632,5 qm |                |

Die festgesetzten Pflanzgebote kompensieren die geplante Versiegelung (Verkehrsflächen). Die Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke ist vom jeweiligen Eigentümer nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes und der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan durchzuführen. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

10. Kosten

Für die Stadt Bünde ergeben sich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

- |                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| 1. Straßenbau<br>incl. Rad- und Fußwege | <u>600.000,-- DM</u> |
| 2. Beleuchtung                          | <u>54.000,-- DM</u>  |
| 3. Kanalisation                         | <u>800.000,-- DM</u> |
| 4. Grunderwerb                          | <u>70.000,-- DM</u>  |

gesamt 1.604.000,-- DM

Bünde, den 03. März 1992

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:  
  
(Brockmeier)  
Techn. Beigeordneter

