Stadt Bünde
Bereich 3.1 -Stadtplanung-
Sachgebiet 3.11 -Planung-
Az.: 3.11/61-622-25-5

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
mit
Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 5 (Gemarkung Hüffen)
"Goerdelerstraße"

1. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß für das Bauleitplanverfahren waren Anfragen verschiedener Eigentümer in diesem Bereich, ob eine Bebauung der vorhandenen Grundstücksfreiflächen mit Wohnhäusern möglich sei. Es folgte im Herbst 2000 ein Antrag eines örtlichen Bau- und Erschließungsträgers, die Freiflächen zu erschließen. Da die gewünschte Bebauung nur im Rahmen einer städtebaulichen Planung realisiert werden kann, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Bauland in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen, um damit die Nachfrage nach baureifen Grundstücken seitens der Bevölkerung zu erfüllen.

- 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. 5 (Gemarkung Hüffen) "Goerdelerstraße" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als Wohnbaufläche dargestellt. Im direkten Umfeld des Plangebietes schließt ebenfalls Wohnbaufläche an.

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

Das Baugebiet wird von den vorhandenen Wohngrundstücken an der Pestalozzistraße und an der Hans-Böckler-Straße sowie der Goerdelerstraße begrenzt. Im Westen in Richtung Theodor-Heuss-Straße schließt sich die Wohnsiedlung "Ludwig-Beck-Straße" an.

Die überplanten unbebauten Grundstücksflächen sind z. Zt. als Ackerland und als strukturarmer Nutzgarten zu beurteilen. Wertvolle Landschaftsbestandteile oder höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Die Grenzen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen werden nicht berührt.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

Für das Baugebiet existieren seit Mitte der 90-ger Jahre Vorschläge für eine Gesamterschließung, die sich jedoch nur für eine Teilfläche an der Goerdelerstraße "Wohngebiet Ludwig-Beck-Straße" in 1996 realisierte, weil zu dem Zeitpunkt nicht alle Eigentümer verkaufsbereit waren. Für die verkehrliche Erschließung wurde eine Weiterführung in das benachbarte Gebiet bereits vorgesehen.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch für dieses Bebauungsplangebiet fand am 07. Dezember 2000 mit anschließender Anhörung bis zum 21. Dezember 2000 statt. Es wurden in erster Linie Anregungen zur vorhandenen Verkehrssituation, zur höheren Siedlungsdichte in der Umgebung, die in diesem Gebiet nicht erwünscht ist, und zu zukünftigen Auswirkungen auf die Infrastruktur vorgebracht.

Es wurde befürchtet, daß durch dies neue Baugebiet im Stadtteil Hüffen ein Überangebot an Baugrundstücken entsteht, das nur in längeren Zeiträumen verbraucht werden kann und durch die langen Bauphasen zu Störungen führt.

Der Planungsausschuss der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 24. Januar 2001 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen, dass auf der Grundlage des vorgestellten Bebauungskonzeptes ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll. Dabei soll eine überproportionale bauliche Verdichtung vermieden werden. Für die Stadt Bünde ist es sinnvoll ausreichend Bauland bereitzustellen. Längere Zeiträume bis zu einer vollständigen Bebauung neuer Siedlungsgebiete sind nicht ungewöhnlich. Unzumutbare Beeinträchtigungen der privaten Belange durch die Abrundung des vorhandenen Wohngebietes liegen aus der Sicht der Stadt Bünde nicht vor. Die vorhandene Infrastruktur ist ausreichend.

4. Art und Maß der Nutzung / Regelungen zur Bebauung

Angepaßt an die vorhandene Bebauung wird allgemeines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Wie bereits erwähnt soll auf eine höhere bauliche Verdichtung verzichtet werden. Deshalb sind Grundstücksgrößen von mind. 500 m² , bei Doppelhausbebauung mind. 2 x 250 m² festgesetzt, mit Ausnahme eventuell öffentlich geförderter Objekte (max. 400 m²). Des weiteren soll die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzel- oder eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt werden. Die Aufteilung im Gebiet geht von 19 Baugrundstücken aus, d.h. es entstehen ca. 30-40 Wohnungen im Gebiet.

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung 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 die vorhandenen Gestaltungselemente der Nachbarbebauung anlehnen.

Es handelt sich im Wesentlichen um Vorschriften, die die Dachgestaltung, Gebäudehöhen und die Gestaltung des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss betreffen. Das Ziel dieser Vorschriften ist, dass sich die geplante Bebauung, aber auch die zukünftige Entwicklung der vorhandenen Bebauung, harmonisch in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

Unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen und der zukünftigen Wohnbebauung durch Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft sowie Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

5. Verkehrserschließung

Die geplante öffentliche Erschließung soll in der Fortsetzung der vorhandenen Straßenführung der "Ludwig-Beck-Straße" in östlicher Richtung erfolgen, knickt dann in Richtung Süden ab und mündet wieder in die Goerdelerstraße. Rückwärtige Baugrundstücke erhalten private Zufahrten.

Der Ausbau der Goerdelerstraße wird soweit erforderlich an die zukünftigen Wohn- und Verkehrsverhältnisse angepaßt. Zugunsten eines guten Wohnumfeldes wird - im Falle eines Endausbaus der umliegenden Gemeindestraßen - ein Straßenausbau erfolgen, der zur Verkehrsberuhigung beiträgt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Anzahl herzustellen.

Eine Haltestelle der Buslinie Bielefeld/Enger/Bünde befindet sich in angemessener Entfernung an der Engerstraße. Eine Ausweitung des Stadtbussystems mit kürzeren Zeittaktabschnitten wird angestrebt.

6. Einrichtungen der Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld, ca. 1 km entfernt, sichergestellt. Die Bünder Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen liegt in ca. 2,5 km Entfernung und ist mit dem ÖPNV oder privat verkehrsgünstig zu erreichen.

Grundschule und Anlagen für sportliche Zwecke befinden sich ebenfalls etwa 1 km entfernt. Kindergarten und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen liegen in der Nähe (ca. 500 m Entfernung). 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. Es werden entsprechende Netzerweiterungen erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es bestehen für den Siedlungsbereich in den vorhandenen Gemeindestraßen Anschlußmöglichkeiten an das städtische Kanalnetz. Die Schmutzwasserkanalisation im Erschließungsgebiet und ggf. erforderliche Kanalnetzerweiterungen im Bereich der Goerdelerstraße werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen den betreffenden Eigentümern bzw. dem Erschließungsträger und der Stadt Bünde geregelt.

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 ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen, wurde durch das Ingenieurbüro Erdlabor Schemm, 33829 Borgholzhausen, im Oktober 1995 im Gebiet der Ludwig-Beck-Straße eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse ergaben, dass wegen der unzureichenden Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens eine Regenwasserversickerung im engeren Sinne nicht möglich ist. Das Regenwasser ist deshalb auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten (s. Umweltbericht / Schutzgut Wasser).

8. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

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

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, handelt es sich bei dieser Planung um die Erschließung eines kleinen Wohngebietes mit einer öffentlichen Anliegerstraße, die in Verlängerung der Ludwig-Beck-Straße bis zur Goerdelerstraße führt und um die Schaffung geordneter Entwicklungsspielräume für die vorhandene Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es handelt sich nicht um ein Gebiet im typischen Außenbereich. Vielmehr besteht aufgrund der fehlenden inneren Erschließungsanlagen Planungsbedarf.

Die Art (allg. Wohngebiet)und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ gemäß Baufläche, bzw. lt. Obergrenze § 17 BauNVO; Z=II) sowie Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich an der bestehenden Bebauung und den vorzufindenden örtlichen Verhältnissen. Der geplante Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den festgesetzten Verkehrs- und Bauflächen, die sich in ihren Abmessungen auf Mindestmaße beschränken, bzw. bei den Bauflächen unterhalb der zulässigen Obergrenzen gemäß Baunutzungsverordnung liegen.

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

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

- Es handelt sich um ein vorhandenes Wohngebiet im Stadtteil Hüffen.
- Die vorhandenen Freiflächen sind als Ackerland und als strukturarmer Nutzgarten zu beurteilen.
- Lärmimmissionen aus Gewerbe und Verkehr sowie Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft liegen nicht vor.
- Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den umliegenden Erschließungsstraßen vorhanden.

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

§ 1 a 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 Stadtteil Hüffen 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: Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben werden die überplanten Freiflächen z. Zt. als Acker und strukturarmer Nutzgarten genutzt. Es 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 selbst werden keine negativen Auswirkungen auf die Anwohner verursacht. Die privaten Freiräume auf den bereits bebauten Grundstücken bleiben erhalten. Beeinträchtigungen durch Immissionen aus Verkehrslärm, Gewerbe und aus der Landwirtschaft sind nicht zu befürchten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen heimischen Tierwelt ist nicht erkennbar. Besonders schützenswerte Vegetation ist nicht vorhanden. Der Baumbestand 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

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen, wurde durch das Ingenieurbüro Erdlabor Schemm, 33829 Borgholzhausen, im Oktober 1995 im Gebiet der Ludwig-Beck-Straße eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte k_f-Werte zwischen 10^{-5} und 10^{-11} m/s. Eine Regenwasserversickerung auf der Grundlage des ATV-Regelwerkes ist lt. Aussage des Gutachtens wegen der unzureichenden Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens im engeren Sinne nicht möglich. Auch ist in Nasszeiten mit einem Aufstau des Niederschlagswassers über den vorhandenen Geschiebeböden bis nahe Geländeoberkante zu rechnen.

Das Regenwasser ist deshalb auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die jeweils zutreffenden Lösungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Bünde und den zuständigen Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden festzulegen und im Einzelnen vertraglich (Erschließungsvertrag) zu regeln.

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

Gewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Schutzgüter 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. Festsetzungen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen werden nicht berührt.

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 vorhandener Gebäudesubstanz und bebaubarer Grundstücksflächen, die einen finanziellen Wert darstellen.

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

§ 1 a Abs. 3 BauGB Eingriffsbilanz: 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 beigefügt.

Die bebauten Grundstücksbereiche entlang der Pestalozzistraße, Hans-Böckler-Straße und Goerdelerstraße mit den möglichen baulichen Erweiterungen sind derzeit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Gemäß § 8 a Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind die Vorschriften der Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden. Sie fließen nicht in die Ermittlungen zur Flächenbilanz ein, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1 a Abs. 3 Baugesetzbuch).

A. Ausgangszustand

Gesamtflächenwert A 25.136

B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gesamtflächenwert B 16.711

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B abzügl. Gesamtflächenwert A

16.711

- 25.136

C - 8.425

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu vermeiden. Aufgrund des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Stadt Bünde und durch die Schaffung dieses neuen Wohngebietes ergeben sich zwangsläufig neue Versiegelungsflächen.

Der Eingriff in die bestehenden Grundstücksnutzungen ist gering. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird nicht beeinträchtigt, weil sich die überplanten Freiflächen schon jetzt als ein Teil des vorhandenen Baugebietes und nicht als Bestandteil der weiträumigen und großflächigen Landschaft darstellen.

Zur Minderung des Eingriffs enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des neuen Erschließungsgebietes, Einzelpflanzgebote für heimische Bäume sowie eine prozentuale Eingrünung der Baugrundstücke mit landschaftsgebundenen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde wird hingewiesen.

Das anfallende Regenwasser wird wirksam zurückgehalten. Dies trägt dazu bei, Erhöhungen des Spitzenabflusses in den Fließgewässern zu verhindern.

Die zu erwartenden Bodenversiegelungen durch die Anlegung der Straßen und Wege sowie durch die geplante Bebauung werden durch die vorgesehene ökologische Aufwertung der Wohngrundstücke im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen.

Die Differenz – 8.425 entspricht z.B. einer ca. 2.100 m² 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. 4.150 m² große Teilfläche (Acker) des Grundstücks Gemarkung Spradow Flur 6 Flurstück 755/6, beiderseits 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 m² großen Areals wurden bereits als Ausgleichsflächen für vorherige Planungen angerechnet.

Auf einen vollständigen Ausgleich direkt im Bebauungsplangebiet wird verzichtet.

8.4 Zusammenfassung des Umweltberichts (§ 2 a (3)BauGB)

Die Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde vorhandene Baugebiete neu zu ordnen und 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 geplante Erschließung der inneren Freiflächen in dem Baugebiet an der Goerdelerstraße ist städtebaulich sinnvoll.

9. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen keine Kosten. Für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen wird eine vertragliche Regelung gemäß § 124 BauGB zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Bünde geschlossen.

Bünde, den 11. Februar 2002

Die Bürgermeisterin

Im Auftrage

(Pichler)