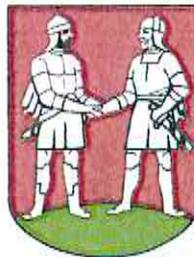


**Stadt Bünde**  
**61 – Planungsamt**  
**Az.: 61-622-35-44**  
2. Juni 2020

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 44  
„Gebiet zwischen Penning-, Heidkamp- und Marktstraße“  
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a Baugesetzbuch)**



## Inhaltsverzeichnis

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

Verfasser in Zusammenarbeit mit der Stadt Bünde:

Bearbeiter  
 Architekturbüro Hartmann & Kollegen  
 Winkelstraße 27  
 32257 Bünde

## **1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung**

Es liegt der Stadt Bünde eine Planung für die Grundstücke Gemarkung Bünde, Flur 4, Flurstücke 281 und 284, vor. Konkret handelt es sich um den Entwurf zur Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage. Im Vorfeld der Neuerrichtung soll das vorhandene, leerstehende Gebäude „Penningstraße 5“ abgerissen werden.

Der Entwurf sieht eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche vor, die im Innenstadtbereich erwünscht ist. Die Planung erfüllt hohe Ansprüche an die Baugestaltung und die Wohnqualität. Die durch das geplante Gebäude ausgelösten Abstandsflächen werden nach Landesbauordnung eingehalten. Zum Einzeldenkmal auf gleichem Grundstück wird der gebotene Mindestabstand > 5 m gemäß § 30 BauO NRW eingehalten. Um die Planung realisieren zu können und die Nachbargrundstücke nicht zu belasten und ggfs. einzuschränken soll die Baufläche für das geplante Bauvorhaben zwingend festgesetzt werden.

Bauordnungsrechtliche Probleme bestehen nicht. Die Nachbargrundstücke werden nicht beeinträchtigt.

Für den Bebauungsplanbereich wird im Flächennutzungsplan „gemischte Baufläche“ dargestellt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 umfasst den Innenstadtbereich, hier das „Gebiet zwischen Penning-, Heidkamp- und Marktstraße“ östlich des Marktplatzes gelegen. Der Bänder Marktplatz vereint unterschiedliche Nutzungsfunktionen und bildet ein kommunikatives Zentrum im Rahmen des Marktgeschehens und kultureller Veranstaltungen.

Mit der Neubebauung des im Eckbereich von Heidkamp- und Penningstraße gelegenen Flurstücks 281 sowie des an der Penningstraße gelegenen Flurstücks 284 wird zum Einen eine bisher als private Parkfläche genutzte Teilparzelle dem Zwecke der baulichen Verdichtung im innerstädtischen Bereich zugeführt, zum Anderen der auf dem Flurstück 284 bestehende bauliche Missstand beseitigt. Das vorhandene Quartier, die nähere Umgebung und seine Einrichtungen werden gestärkt.

Ziel und Zweck der Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde, die Nutzungsvielfalt im Innenstadtbereich zu stärken, Entwicklungsspielräume zu eröffnen und eine angemessene bauliche Verdichtung in den vorhandenen Baugebieten zu fördern.

Durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet sichergestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan dient der „Innenentwicklung“ und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

## **2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und geltendes Ortsrecht**

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. Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht betroffen.

## **1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung**

Es liegt der Stadt Bünde eine Planung für die Grundstücke Gemarkung Bünde, Flur 4, Flurstücke 281 und 284, vor. Konkret handelt es sich um den Entwurf zur Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage. Im Vorfeld der Neuerrichtung soll das vorhandene, leerstehende Gebäude „Penningstraße 5“ abgerissen werden.

Der Entwurf sieht eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche vor, die im Innenstadtbereich erwünscht ist. Die Planung erfüllt hohe Ansprüche an die Baugestaltung und die Wohnqualität. Die durch das geplante Gebäude ausgelösten Abstandsflächen werden nach Landesbauordnung eingehalten. Zum Einzeldenkmal auf gleichem Grundstück wird der gebotene Mindestabstand > 5 m gemäß § 30 BauO NRW eingehalten. Um die Planung realisieren zu können und die Nachbargrundstücke nicht zu belasten und ggfs. einzuschränken soll die Baufläche für das geplante Bauvorhaben zwingend festgesetzt werden.

Bauordnungsrechtliche Probleme bestehen nicht. Die Nachbargrundstücke werden nicht beeinträchtigt.

Für den Bebauungsplanbereich wird im Flächennutzungsplan „gemischte Baufläche“ dargestellt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 umfasst den Innenstadtbereich, hier das „Gebiet zwischen Penning-, Heidkamp- und Marktstraße“ östlich des Marktplatzes gelegen. Der Bänder Marktplatz vereint unterschiedliche Nutzungsfunktionen und bildet ein kommunikatives Zentrum im Rahmen des Marktgeschehens und kultureller Veranstaltungen.

Mit der Neubebauung des im Eckbereich von Heidkamp- und Penningstraße gelegenen Flurstücks 281 sowie des an der Penningstraße gelegenen Flurstücks 284 wird zum Einen eine bisher als private Parkfläche genutzte Teilparzelle dem Zwecke der baulichen Verdichtung im innerstädtischen Bereich zugeführt, zum Anderen der auf dem Flurstück 284 bestehende bauliche Missstand beseitigt. Das vorhandene Quartier, die nähere Umgebung und seine Einrichtungen werden gestärkt.

Ziel und Zweck der Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde, die Nutzungsvielfalt im Innenstadtbereich zu stärken, Entwicklungsspielräume zu eröffnen und eine angemessene bauliche Verdichtung in den vorhandenen Baugebieten zu fördern.

Durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet sichergestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan dient der „Innenentwicklung“ und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

## **2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und geltendes Ortsrecht**

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. Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemarkung Bünde Nr. 44 „Gebiet zwischen Penning-, Heidkamp- und Marktstraße“ wird im Flächennutzungsplan „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Grundstücke „Penningstraße 5“ und „Marktstraße 13“ liegen innerhalb der Satzung der Stadt Bünde über die Festsetzung geringerer Abstandsflächen als die in § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW vorgeschriebenen Maße (Abstandsflächensatzung vom 24.06.1992). Die Satzung gilt auch für die Gebäude „Penningstraße 3“ und „Marktstraße 15“.

Mit der Satzung soll das besondere städtebauliche Anliegen für den Bereich erreicht werden, die historisch gewachsenen baulichen Strukturen im Ortskern / Innenstadt der Stadt Bünde mitsamt dem verdichteten Charakter zu erhalten. Bei Neubaumaßnahmen können die überlieferten typischen Grenzabstände aufgenommen werden und die Planung muss dem Grundsatz „der Verdichtung“ Rechnung tragen. Die vorliegende Planung für die Flurstücke 281 und 284 wird der grundsätzlichen Zielsetzung „der Nachverdichtung“ gerecht. Die Grenzabstände werden durch Baulinien festgesetzt.

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

Ein Bebauungsplan, der der „Nachverdichtung“ dient, kann im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Die beplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss 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 bestehen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum;
- es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete/Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden;
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten;
- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung einer im Innenbereich liegenden Fläche). Zudem liegt die zu erwartende Grundflächenzahl (GRZ) unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> (Plangebiet: rd. 0,31 ha).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gemäß 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

#### **4. Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Bünde hat in der Sitzung am 09.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gemarkung Bünde Nr. 44 „Gebiet zwischen Penning-, Heidkamp- und Marktstraße“ gefasst.

Der Rat der Stadt Bünde hat in der Sitzung am 09.10.2019 den Beschluss gefasst, den Planentwurf des Bebauungsplanes Gemarkung Bünde Nr. 44 „Gebiet zwischen Penning-, Heidkamp- und Marktstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – öffentliche Auslegung – erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2019 bis zum 24.01.2020 im Rathaus der Stadt Bünde. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für den Kreis Herford, Herford, 04.12.2019, Nr. 38/2019. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Planentwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung vom 10. September 2019 öffentlich ausgelegt. Im Planungsamt der Stadt Bünde wurde das dem Planentwurf zugehörige Quartiermodell im M 1:500 während der Dienststunden öffentlich zugänglich gehalten.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung – gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte auf der Grundlage des § 4a Abs. 2 BauGB parallel.

Während der Beteiligung gingen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit, der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange ein, die allerdings keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Die Stellungnahmen sind nach städtebaulichen Kriterien abgewogen worden.

Entsprechende Beschlüsse zum Satzungsbeschluss sind vorbereitet worden.

#### **5. Regelung zur Bebauung und Grundstücksnutzung**

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

Für die beplanten Flurstücke wird als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Angepasst an die vorhandene Bebauung werden im Mischgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Absatz 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für die Grundstücke, Gemarkung Bünde, Flur 4, Flurstücke 281 und 284, können die GRZ und die GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Auf dem in unmittelbarer Nachbarschaft an der Penningstraße befindlichen Flurstück 761 wird die Grundflächenzahl bereits überschritten.

Auf den Flurstücken 281 und 284 an dem städtebaulich exponierten Standort - Eckgrundstückssituation „Heidkampstraße / Penningstraße“ - unweit des Bänder Marktplatzes und der weiterführenden Schule „Gymnasium am Markt“ gelegen soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Der Entwurf stellt ein architektonisch hochwertiges Bauwerk dar und ist als Beispiel für flächensparendes und ressourcenschonendes Bauen einzustufen. Das geplante Vorhaben stellt auf dem Grundstück als fünfgeschossiges Bauvorhaben und zentrumsbildende Architektur das Zentrum der radialen Bebauung entlang der Herforder Straße dar. Das Grundstück ist Teil des Bänder Marktplatzquartiers, geprägt von einer inhomogenen Bebauung aus zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden, liegt an einer von 3 Einfahrtsachsen, die auf die Marktstraße treffen und erlaubt die Errichtung eines stadtbildprägenden mehrgeschossigen Baukörpers. Das neue Gebäude setzt somit einen weiteren städtebaulichen Akzent im Ensemble der teilweise historischen Bausubstanz im Bereich des Marktplatzes. Bei dem Bauvorhaben wird das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wirksam umgesetzt. Außerdem findet durch das geplante Bauvorhaben eine städtebauliche Aufwertung des zentralen innerstädtischen Bereiches rund um den Bänder Marktplatz statt. Die innenstadtnahe Lage erfordert eine städtebauliche Verdichtung der Wohnbebauung und folgt dem Leitgedanken der Innenentwicklung. Das zwischen Kerngebiet und Wohngebiet gelegene Mischgebiet fügt sich in seiner Maßstäblichkeit in den innerstädtischen Kontext ein, welcher eine höhere bauliche Dichte rechtfertigt als sie in Mischgebieten in anderen Stadtlagen üblich ist. Die vorhandene Infrastruktur kann wirtschaftlicher genutzt werden und die Erschließung neuer peripher gelegener Gebiete entfällt.

Auf Grund dieser vorliegenden außergewöhnlichen städtebaulichen Situation besteht ein öffentliches Interesse an der Verwirklichung der Planung und begründet das Überschreiten der GRZ und GFZ. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen überschritten werden.

### **5.3 Bauweise**

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Im Bebauungsplangebiet werden gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise (o) und die besondere Bauweise (b) festgesetzt.

### **5.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie werden an den Gebäudebestand angepasst, geben zudem auch Spielraum für zukünftige Entwicklungen. Den vorhandenen Gebäuden werden angemessene Erweiterungsmöglichkeiten angeboten. Die Lage des Bebauungsplansgebietes in der Innenstadt erlaubt eine verdichtete flächensparende Bebauung, die städtebaulich dort erwünscht ist. Um die bekannten Planungen realisieren zu können und die Nachbargrundstücke nicht zu belasten bzw. einzuschränken werden in Teilbereichen zwingende Baulinien festgesetzt.

Das Abweichen von den Regelvorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten und benachbarten Bebauung ist

gewährleistet. Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht. Sonstige öffentliche und private Belange sind nicht betroffen. Die Anforderungen des Bauordnungsrechts aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnqualität entstehen nicht.

Bauliche Nebenanlagen (z. Bsp. Tiefgarage, Garagen, Carports, Gerätehaus) und bauliche Anlagen mit der Funktion als Übergabestation für Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabel / Glasfaserkabel sowie bauliche Anlagen zur Unterbringung von Anlagentechnik wie Heizungskessel, Blockheizkraftwerke, Speicher, Pufferspeicher, Wärmepumpen, Klimasplittgeräte, Lüftungsanlagen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

### **5.5 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und beziehen sich jeweils auf OK vorhandene Straße. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, eine maximale Gebäudehöhenangabe festzusetzen, um ein harmonisches Stadtbild zu bewahren.

Daher werden unterschiedlich gestaffelte Gebäudehöhenangaben festgesetzt. Im Planbereich zum westlich gelegenen Bündler Marktplatz hin orientieren sich die Höhen an den vorhandenen Gebäuden (Alte Kaffeerösterei „Heidkampstraße 4“ und Altbau Gymnasiums am Markt „Marktstraße 10 – 12“). Im Übergang zur sich östlich anschließenden Bebauung orientiert sich die Gebäudehöhe am Terrassenhaus „Heidkampstraße 10 – 12“. Im Übergang zur nördlich gelegenen Bebauung orientiert sich die Gebäudehöhe am Zigarrenfabrikationsgebäude André „Heidkampstraße 15“ und am Mehrfamilienwohnhaus „Heidkampstraße 7“ und der dahinterliegenden vorhandenen Bebauung. Insbesondere gemeint ist auch das an einer der 3 Einfahrtsachsen (Heidkampstraße, Moltkestraße, Hangbaumstraße), die auf die Marktstraße treffen, hier das an der Moltkestraße gelegene Wohn- und Geschäftshaus „Moltkestraße 1 - 3“. Im Übergang zur südlich gelegenen Radialbebauung entlang der L545 orientieren sich die Gebäudehöhen an den Wohn- und Geschäftshäusern „Herforder Straße 1 + 1a + 3 + 5“ und „Marktstraße 13 + 15“.

### **5.6 Örtliche Bauvorschriften**

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 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 die anliegenden Stadtstraßen „Marktstraße“, „Heidkampstraße“ und „Penningstraße“ erschlossen.

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

Haltestellen der Stadtbuslinie (ÖPNV) und des regionalen Busverkehrs (Herford, Kirchlegern, Rödinghausen) befinden sich in maximal 100 Metern Entfernung unmittelbar am Marktplatz.

## **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. 300 m Entfernung und ist fußläufig gut zu erreichen.

Die Grundschule Bünde-Mitte, Anlagen für sportliche Zwecke und Kindergarten liegen in der unmittelbaren Nähe, ebenso das Gymnasium am Markt und die Realschule Bünde-Mitte. Weitere weiterführende Schulen befinden sich im Schulzentrum Nord (Ennigloh) mit der 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 im Trennsystem an das vorhandene städtische Kanalnetz angeschlossen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da eine Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz / Gewässer grundsätzlich möglichst gering gehalten werden soll, ist auf den jeweiligen Grundstücken eine wirksame Rückhaltung (max. Einleitung  $10l/(s*ha)$ ) zu gewährleisten. Es wird eine Festsetzung (§ 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) in den Bebauungsplan übernommen.

## **9. Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet. Unzumutbare Lärmimmissionen bestehen nicht und werden durch die Planung auch zukünftig nicht verursacht. Das Plangebiet ist durch verschiedene öffentliche Einrichtungen, eine Vielzahl von öffentlichen Veranstaltungen und sonstige Aktivitäten sowie durch Verkehrslärm, ausgehend von den öffentlichen Parkplätzen und dem innerstädtischen Straßenverkehr, vorbelastet.

In Gemengelage gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es führt nicht nur zu einseitiger Einschränkung der emittierenden Nutzung - insbesondere wenn sie bereits vorhanden ist - sondern auch zu einer den Bestand respektierenden Duldungspflicht durch die Bebauung und deren Nutzer.

An die Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dach) sind dementsprechend höhere Anforderungen zu stellen. Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes der Außenbauteile ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bei der unteren Bauauf-

sichtsbehörde mit einzureichen. Der Nachweis muss von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Schallschutzes aufgestellt werden oder geprüft sein.

## **10. Bodenschutz**

Die Belange des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz - BbodSchG - / Landesbodenschutz-gesetz – 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 ggfs. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren. Im freigestellten Verfahren nach § 63 BauO NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodenschutz zu beachten und die entsprechenden Behörden zu informieren.

## **11. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DschG NRW). Das als „denkmalwert“ eingestufte Gebäude „Heidkampstraße 4“ ist ein Einzeldenkmal. Es wurde ehemals als Kaffeerösterei genutzt. Der Standort des Denkmals ist als Mischgebiet ausgewiesen. Der umliegende Bereich des Denkmals ist charakterisiert von inhomogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aus neuen und alten Gebäuden mit unterschiedlichen Geschossigkeiten. Das Denkmal wird durch den Bebauungsplan in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DschG NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613, Bielefeld, Telefon 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 63 BauO NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggfs. die entsprechenden Behörden zu informieren.

## **12. weitere Umweltbelange**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bünde. Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen bebaut. Durch die Planung werden keine negativen städtebaulichen oder umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die **Umweltprüfung** kommt nicht zur Anwendung (§ 13 BauGB).

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine gravierenden negativen Veränderungen. Der vorhandene Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde.

Negative Auswirkungen auf die Belange der **Landschaft** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Bünde und ist nicht Bestandteil der freien Landschaft.

Die **biologische Vielfalt** wird nur unerheblich beeinträchtigt, da es sich im Wesentlichen um Grundstücke handelt, die entweder bereits bebaut oder großflächig versiegelt sind.

Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Punkt 8 „Ver- und Entsorgung des Gebietes“ der Begründung Aussagen enthalten.

Detaillierte Erhebungen zum Bestand von Tieren wurden im Plangebiet nicht vorgenommen. Seltene oder gefährdete Tierarten sind im Plangebiet nicht festgestellt und sind auf Grund der mangelhaften Biotopausstattung nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG NRW sind innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft nicht nachgewiesen. Die Grundstücke sind größtenteils bebaut. Die geschützten Arten (insbesondere europäische Vogelarten) werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Flora Fauna Habitat (FFH)-Gebietes.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme andere Erkenntnisse ergeben werden die zuständigen Fachbehörden umgehend informiert.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

### 13. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 2. Juni 2020

Der Bürgermeister

in Vertretung

  
(Dr. Siepenkothen)