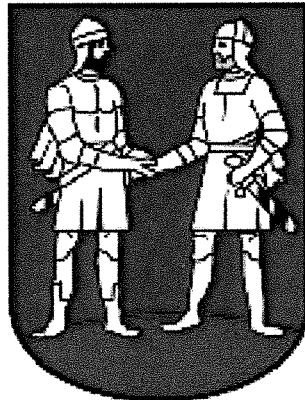


Stadt Bünde
61 Planungsamt
Az.: 61-622-32-20
14.04.2020

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 20
„Gebiet östlich des Herzogweges“



Inhalt	Seite
1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung_____	3
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet_____	3
3 Bisheriger Verfahrensablauf_____	4
4 Art und Maß der Nutzung/Regelungen zur Bebauung_____	5
5 Verkehrserschließung_____	7
6 Infrastruktur_____	7
7 Ver- und Entsorgung_____	8
8 Immissionsschutz_____	8
9 Wasserschutz_____	10
10 Bodenschutz_____	10
11 Denkmalschutz_____	10
12 Umweltbericht gem. § 2a BauGB_____	11
13 Kosten_____	12

Anlagen

- Anlage 1** Immissionsberechnung Nr. 4214b
(Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 07.11.2019)
- Anlage 1b** Stellungnahme 4214bf01
(Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 22.02.2020)
- Anlage 2** Umweltbericht
(Höke Landschaftsarchitektur+Umweltplanung, Bielefeld, 13.11.2019)
- Anlage 3** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
(Höke Landschaftsarchitektur+Umweltplanung, Bielefeld, 11.09.2019)

Verfassung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bünde:



1• Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 356 und 587 der Gemarkung Spradow, Flur 5.

Das rund 0,82 ha große Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Süden der Gemarkung Spradow. Bei dem beplanten Flurstück Nr. 356 handelt es sich um ein Privatgrundstück in Erbengemeinschaft mit einer Größe von 0,65 ha, welches über den Herzogweg erschlossen wird. Im östlichen Bereich handelt es sich um ein Grundstück mit einer Größe von 0,18 ha, dessen Gartenfläche überplant werden soll. Die geplante Erschließung dieses Grundstückes erfolgt von der Lübbecker Straße über einen Privatweg.

Das Plangebiet grenzt westlich an den Herzogweg, jenseits dessen eine Sportanlage liegt, sowie südlich an eine bereits bebaute Wohnbaufläche, welche dem Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 18 „Herzogweg/Lübbecker Straße“ der Stadt Bünde unterliegt. Hier befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser, welche sowohl als Ein-, als auch als Zweifamilienhäuser ausgeführt sind. Im Norden grenzt unmittelbar ein Kindergarten, welcher von der Lübbecker Straße erschlossen wird, an das Plangebiet an.

Anlass der Bauleitplanung ist die Verwertung der freien Flächen im Innenbereich als Bauland und die damit verbundene Förderung des Wohnungsbaus im Interesse der Stadt Bünde. Da diese nur im Rahmen einer städtebaulichen Planung realisiert werden kann, soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher ebenso die weitere städtebauliche Entwicklung fördert. Das Konzept des Entwurfes sieht eine Wohnbebauung vor, welche auf die Strukturen der Umgebung reagiert.

Ziel und Zweck der Planung ist die Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Diese entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde zur angemessenen baulichen Verdichtung vorhandener Wohngebiete und der damit verbundenen Schonung der Außenbereiche.

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

Laut Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Stand Genehmigung 2004) befindet sich das Planungsgebiet im „Allgemeinen Siedlungsbereich“, welches vorrangig Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen beinhaltet.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bünde entwickelt. Der Bebauungsplanbereich wird im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Fläche grenzt im Norden an „Flächen für den Gemeinbedarf“, im Osten an „gemischte Baufläche“, im Süden an „Wohnbaufläche“, sowie im Westen an eine öffentlichen „Grünfläche“, welche als Sportanlage genutzt wird.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO nicht gefährdet, widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes und folgt den örtlichen Gegebenheiten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit sichergestellt.

Die innenliegende Freifläche des Flurstückes 587 ist als Bebauung in zweiter Reihe zu betrachten und wird über einen Privatweg von der Lübbecker Straße erschlossen.

3- Bisheriger Verfahrensablauf

Für die Flurstücke 356 und 587 der Gemarkung Spradow, Flur 5 ist durch die Grundstückseigentümer ein Antrag eingereicht worden mit dem Ziel auf der Fläche Wohnen entwickeln zu wollen.

Der Rat der Stadt Bünde hat in der Sitzung vom 11.10.2018 - nach vorheriger Beratung des Planungsausschusses am 04.10.2018 - den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gemarkung Spradow Nr. 20 „Gebiet östlich des Herzogweges“ gefasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde werden die Flurstücke als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind ein Umweltbericht (einschließlich Eingriffsbilanz und Artenschutz), sowie eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in dem Zeitraum vom 5.8.2019 bis zum 6.9.2019 durchgeführt.

Während der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Anregungen eingegangen.

Das Amt für Verkehrsplanung und Straßenbau der Stadt Bünde hat eine Ergänzung an der Zufahrt zum Privatweg zur Lübbecker Straße eingereicht, sowie Anregungen zur Ausführung der multifunktionalen Pflanzbeete gegeben.

Aufgrund der brandschutztechnischen Stellungnahme der Feuerwache Bünde wird ein Unterflurhydrant im Bereich der Wendeanlage vorgesehen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bat um die Aufnahme von Hinweisen für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes.

Seitens des Schulverwaltungsamtes der Stadt Bünde wurden Bedenken geäußert bzgl. der Nähe der Wohnbebauung zu dem bestehenden Rotgrandsportplatz und des daraus resultierenden Lärmschutzes mit der Anmerkung, dass sich die Situation und Auslastung des Sportplatzes nicht verändern soll. Dies wurde in der schalltechnischen Untersuchung geprüft, woraus entsprechende konstruktive Baumaßnahmen erforderlich werden. (vgl. Punkt 8 Immisionsschutz)

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW beschreibt in seiner Stellungnahme die Verkehrsentwicklung im Gebiet, sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches auf die Lübbecker Straße als Landesstraße 775 trifft und spricht die Erstellung eines anerkannten Verkehrsgutachtens einschließlich einer Leistungsfähigkeitsbetrachtung an. Das Amt für Verkehrsplanung und Straßenbau der Stadt Bünde nimmt Bezug auf diese Stellungnahme, indem es auf die lediglich geringe zusätzliche Belastung der Landesstraße durch maximal 18 Wohneinheiten verweist und hält die Erstellung eines Verkehrsgutachtens aus verkehrsplanerischer Sicht für nicht erforderlich.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet.

Gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Form der öffentlichen Auslegung vom 27.1.2020 bis 28.2.2020 durchgeführt.

Während der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Anregungen eingegangen.

Das Schulverwaltungsamt der Stadt Bünde strebt an, die vorhandenen Sportstätten möglichst gut auszulasten und geht von einem Trainingsbetrieb von Mo-Fr 17:00-21:00 ohne Zuschauer, sowie an jedem Wochenende während der Saison mit zwei Fußballspielen mit max. 50 Zuschauern aus.

Das schalltechnische Ing.-Büro Pfeifer erläutert hierzu, dass dies keine Auswirkungen auf die Berechnungen und die bereits erstellten Vorgaben der nötigen Schallschutzmaßnahmen hat. Der Immissionsrichtwert sei jeden Tag und in jedem Beurteilungszeitraum einzuhalten und daher sei es gleich, ob das Training täglich oder nur sporadisch stattfindet. (vgl. Stellungnahme Schalltechnisches Büro A. Pfeifer vom 22.2.2020)

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist in seiner Stellungnahme erneut auf die Verkehrsentwicklung im Gebiet hin und verweist auf die Erstellung eines anerkannten Verkehrsgutachtens. Das Amt für Verkehrsplanung und Straßenbau der Stadt Bünde nimmt ebenfalls erneut Bezug zu dieser Stellungnahme, beschreibt die geringe zusätzliche Belastung der Landesstraße und hält die Erstellung eines Verkehrsgutachtens aus verkehrsplanerischer Sicht für nicht erforderlich.

Das Amt für Umwelt, Planen und Bauen - Naturschutz und Regionalplanung des Kreis Herford merkt an, die Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch den Sportplatz in den textlichen Festsetzungen konkreter zu beschreiben.

Des Weiteren wird die Aufnahme einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Örtlichkeit und den ausgehenden Lärm der vorhandenen sozialen Einrichtungen empfohlen.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet.

Es ist ein entsprechender Beschluss zum Satzungsbeschluss vorbereitet worden.

4• Art und Maß der Nutzung/Regelungen zur Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Umgebung weist eine überwiegend homogene Struktur aus Wohnhäusern auf, welche erhalten bleiben soll. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 500 m² festgesetzt, bei Doppelhäusern auf mind. 300 m².

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Fläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es gelten die festgesetzten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Das Überschreiten der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO), wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein bis maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Stellung der Gebäude

Die Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudestellung sollte so ausgerichtet sein, dass die Nutzung von Sonnenenergie wirtschaftlich ist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich am umliegenden Bestand und bieten Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen und Erweiterungen. Die Belange des Nachbarschaftsschutzes werden durch die neue Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Die Errichtung baulicher Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Abstandsflächen ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke (wie z. B. Begrünung, Bepflanzung, Befestigung) wird auf § 8 Abs. 1 BauO NRW verwiesen.

Bauweise

Für das Planungsgebiet wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe bzw. bei geneigten Dächern die Firsthöhe wird auf 11 m festgesetzt. Maßgebliche Höhe ist die natürliche Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NRW).

Fassade

Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht vollständig in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden.

Dachgestaltung

Für die Gestaltung baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen:

Als Dachgestaltung sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen.

Bei der Dachdeckung dürfen keine grellen Farben oder hochglänzendes Material eingesetzt werden.

Farben der Dacheindeckung: rot; braun, schwarz; anthrazit

Die zulässige Dachneigung beträgt bei geneigtem 2. Vollgeschoss/Dachgeschoss 30° - 48° , bei nicht geneigtem 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden + Dach) maximal 30°, sowie bei Ausführung eines Pultdaches 15°- 30°.

Dachaufbauten sind bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig.

Geeignete Dächer sollen möglichst begrünt werden.

Giebelbreite

Die Giebelbreite wird auf maximal 12 m festgesetzt. Bei einem Versatz kann die Giebelbreite ausnahmsweise um 1 m überschritten werden.

Drempel

Bei einem geneigtem 2. Vollgeschoss beträgt die zulässige Drempelhöhe maximal 1,25 m, bei einem nicht geneigten 2. Vollgeschoss (mit raumhohen Wänden + Dach) ist kein Drempel zulässig.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist im Mittel 0,5 m über OK Verkehrsfläche gemäß genehmigter Ausbauplanung (Erschließungsvertrag).

Einfriedung

Um Angsträume zu vermeiden und ein offenes, harmonisches Straßenbild zu erzielen, wird die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwegen auf 1 m begrenzt.

Pflanzgebote und Erhaltungsfestsetzung

Um im geplanten Gebiet eine Mindestqualität an Grüngestalt zu gewährleisten, sind auf den privaten Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen. Für die Laubbaumpflanzung sind 3 x verpflanzte Höchstämme mit einer Mindestpflanzqualität von 16-18 cm Stammumfang in 100 cm Höhe gemessen zu verwenden, für die Obstbäume Höchstämme mit Umfängen von 7-8 cm.

Als Laubbaumarten sind Höchstämme aus folgender Liste anzupflanzen:

Feldahorn	Acer campestre
Rot-Ahorn „Summerset“	Acer rubrum „Summerset“
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Ulme „Lobel“	Ulmus hollandica „Lobel“

Die Obstbaumarten sind frei wählbar.

Abweichungen von der Pflanzliste oder der Pflanzqualität sind mit der Verwaltung (Sachgebiet Grünflächen) abzustimmen.

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 84 Abs. 1 BauO NRW) der genehmigten baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NRW anzulegen und dauernd zu unterhalten. Dies gilt analog für Genehmigungsfreistellungen gem. § 63 BauO NRW.

Sind durch Umwelteinflüsse, schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume abgängig oder abgestorben, so ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung zu leisten.

5• Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt westlich an der Gemeindestraße Herzogweg und wird über eine neue öffentliche Straße erschlossen. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße wird entsprechend dem aktuell gültigen Regelwerk, RAST 06, für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Die Breite der Straße setzt sich aus einem Randstreifen von 0,50 m, einem 2,00 m breiten Mehrzweckstreifen und einem mittleren Fahrbahnstreifen von 4,50 m zusammen. Die hinteren vier Grundstücke werden über einen Privatweg von min. 4 m erschlossen. Die Unterhaltung des Privatweges wird zu gleichen Teilen den angrenzenden Grundstücken zugeschrieben. Der Privatweg ist versickerungsfähig herzustellen.

Die Erschließung des hinteren Baulands des Grundstücks 587 an der Landesstraße L 775 ist über einen Privatweg herzustellen, der mindestens 4 m breit ist. Für diesen Privatweg wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgelegt.

Bei einer baulichen Änderung der Zufahrt oder Änderung der zu erschließenden Bebauung ist der Privatweg zur Lübbecker Straße in einem 45° Winkel auf 6 m zu verbreitern. Für die Verbreiterung der Zufahrt ist ein Antrag auf Sondernutzungserlaubnis gem. § 18 des Straßen- und Wegegesetzes zu stellen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gem. der „Satzung der Stadt Bünde vom 16. April 2019 über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder“ auf dem jeweiligen Baugrundstück in ausreichender Anzahl herzustellen. Für die privaten Parkmöglichkeiten des Flurstücks 587 sind Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück zu realisieren.

Der Bahnhof Bünde (Westfalen) liegt etwa 1900 m in Luftlinie vom Planungsgebiet.

Die Haltestellen „Spradow Kirche“ und „Spradow Schule“ der Stadtbuslinie (Linie 3/548) sind in einer Entfernung von ca. 500 m fußläufig erreichbar.

6• Infrastruktur

Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind durch verschiedene Verbrauchermärkte im näheren Umfeld Ecke Lübbecker Straße/Dünner Straße gewährleistet und sind in 600 m fußläufig erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Bünde Innenstadt, welche zu Fuß in ca. 2 km erreichbar ist.

Eine Grundschule (Entfernung zu Fuß ca. 600 m), Anlagen für sportliche Zwecke (SV Spradow, HSG Spradow), sowie eine Kirche und zu kirchlichen Zwecken dienende Gebäude liegen in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulformen befinden sich im Schulzentrum Bünde-Mitte (Entfernung zu Fuß ca. 2,4 km) sowie im Schulzentrum Nord (Entfernung zu Fuß ca. 3,3 km).

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes ist durch die vorhandenen Anlagen der beteiligten Versorgungsunternehmen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation sichergestellt.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Trennsystem. Durch die vorhandene städtische Kanalisation entlang des Herzogweges wird die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung des Flurstücks 356 gewährleistet. Die Entwässerung des hinteren Baulandes des Flurstücks 587 erfolgt über den Privatweg zur Lübbecker Straße im Trennsystem.

Fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes

Hinsichtlich vorhandener, neu zu verlegender oder neu auszulegender Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom im Plangebiet sind zwecks Koordinierung mit dem Straßenbau und sonstigen Baumaßnahmen möglichst frühzeitig der Deutschen Telekom Technik GmbH, Niederlassung PPB Bielefeld, PTI 15, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Für den erforderlichen Ausbau des Telekommunikationnetzes durch die Telekom im Rahmen von Neubauten, sind in den Verkehrsflächen ausreichende Trassen vorzusehen.

Neue bauliche Anlagen sind auf die bestehenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) abzustimmen. Die TK-Linien müssen dauerhaft zugänglich sein und der Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu folgen.

Niederschlagswasser

Gem. § 44 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. Von dieser Verpflichtung ist Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft auf die zukünftige Bebauung zu, welche an das vorhandene Trennsystem anschließen wird.

Da die Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz grundsätzlich möglichst gering zu halten ist, ist auf den Grundstücken eine wirksame Regenrückhaltung vorzusehen.

Bei Neubebauung ist eine dezentrale Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück sicher zu stellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Es ist eine Drosselung auf den natürlichen Landabfluss $Q_r \text{ zul.} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ vorzusehen.

Hinweis:

Die Art und Weise der Rückhaltung wird in der Entwässerungsgenehmigung verbindlich geregelt.

An der neuen öffentlichen Straße werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB zwei multifunktionale Pflanzbeete je 12 m² vorgesehen, welche zur Entlastung des öffentlichen Regenwasserkanals dienen, jedoch ohne die Erschließung der Wohnhäuser und den Verkehr zu hindern.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist im Bereich des „Herzogweges“ durch einen Sportplatz und östlich durch den Verkehrslärm der Lübbecker Straße vorbelastet.

Die Untersuchung dieser Immissionen wurde gemäß 18. BImSchV vom schalltechnischen Büro A. Pfeifer aus Ehringshausen durchgeführt und den Orientierungswerten der DIN 4109 zugrunde gelegt.

Eine Überschreitung in der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr von max. 2dB(A) wurde für den Bereich WA 1 ermittelt. Der Beurteilungspegel im östlichen Einwirkungsbereich von der Lübbecker Straße weist eine Überschreitung von 8 dB(A) auf den Bereich WA 3 auf. Für die Bereiche WA 1 und WA 3 sind somit passive und aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Bereich WA 1 ist durch einen Sportplatz vorbelastet. Der Beurteilungspegel liegt hier bei max. 57 dB(A) (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 2019). Verursacht wird die Lärmbelastung an dieser Stelle durch Veranstaltungen auf dem Rotgrandsportplatz. Somit müssen für die Häuser im Bereich WA 1 passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen, wie eine geeignete Grundrissgestaltung als bauliche Maßnahme, bei welcher die schutzbedürftigen Räume (nach DIN 4109 Aufenthaltsräume: Wohnräume, Schlafräume, Arbeitsräume) zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Sollten Fenster von zu schützenden Räumen an der Westfassade im Bereich WA 1 geplant sein, sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie bspw. verglaste Balkone/Loggien oder Wintergärten.

Der Bereich WA 3 ist durch Verkehrsgeräusche der Lübbecker Straße vorbelastet. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Bereich WA 3 liegt bei 66 dB(A) (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 2019) und fällt somit in Lärmpegelbereich IV. Dies ist im Falle der Neubebauung bei der Ausführung der relevanten Außenbauteile der betroffenen Fassaden (Osten, Norden, Süden) zu beachten.

Das erforderliche Schalldamm-Maß liegt hier bei $R'_{w, ges} = 36$ dB. Bei einer Ausführung der Wohnhäuser in üblicher Bauweise wie bspw. in Massiv-Bauweise (Wandaufbau von innen nach außen: 1 mm Gipsputz, 17,5 cm Kalksandstein, 140 mm Mineralfaser-putzträgerplatte) oder Holzrahmenbauweise (Wandaufbau von innen nach außen: Gipskartonplatte, OSB-Platte, Holzständerwerk incl. Dämmung, Putzträgerdämmplatte) o.ä. mit einer Schallschutzverglasung der Fenster werden die erforderlichen Werte erzielt.

Im Rahmen der Verfahren gem. §§ 63 - 66 BauO NRW sind für den Bereich WA 3 Bauteilnachweise vorzulegen.

Für den Bereich WA 2 sind keine Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Außenbereich der lärmbelasteten Grundstücke bleibt ungeschützt.

Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Pfeifer, Ehringshausen, vom 7.11.2019 ist zu beachten.

Die Errichtung eines Schallschutzbauwerkes wurde geprüft und ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Des Weiteren sind sowohl der nördlich angrenzende Kindergarten, als auch die nahegelegene Kirche und die davon ausgehenden Geräusche zu betrachten. Diese beiden sozialen Einrichtungen werden über die Lübbecker Straße erschlossen. Die Außenanlagen des Spielbereichs sind zum Plangebiet ausgerichtet. Die Betreuungszeiten sind Montags bis Freitags zwischen 7:00 und 17:00 Uhr. Es stehen aktuell insgesamt 52 Betreuungsplätze zur Verfügung für Kinder im Alter von 4 Monaten bis zum Schuleintritt.

Während der Hol- und Bringzeiten des Kindergartens kann es zu einem leicht erhöhten Aufkommen des PKW-Verkehrs kommen. Zudem grenzen die außenliegenden Spielflächen an das neue Wohngebiet, sodass hier ebenfalls eine Geräuschkulisse zu erwarten ist.

Diese sozialen Einrichtungen sind Teil des allgemeinen Wohngebietes. Zudem sind sie gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Die möglichen beschriebenen Geräuschbelästigungen auf das neue Wohngebiet sind in ihrem Ausmaß hinzunehmen.

Außerdem zu beachten ist ein in etwa 250 m in östlicher Richtung angesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb (Sammelweg 84-96), welcher Schweinemast betreibt und 500 Tierhaltungsplätze umfasst. Entsprechend der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft des Umweltbundesamtes in Verbindung mit der Geruchs-Immissionsrichtlinie dürfen Geruchsimmisionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung einen Zeitanteil von 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten.

Nach Untersuchungen des Kreis Herford - Immissionsschutz - lassen sich landwirtschaftliche Gerüche nicht gänzlich ausschließen, mit dem max. Zeitanteil von bis zu 5 % der Jahresstunden führen diese jedoch nicht zu erheblichen Belästigungen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind somit nach den Angaben des Kreis Herford nicht zu erwarten.

9. Wasserschutz

Außerhalb des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung westlich von Nord nach Süd der Ostbach. Der Ostbach ist ein Nebenfluss der südlich, in einer Entfernung von ca. 1 km, verlaufenden Else.

Im Plangebiet selbst ist kein Gewässer vorhanden.

Das Bebauungsplangebiet „Gebiet östlich des Herzogweges“ liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet, ebenso liegt es nicht im Überschwemmungsgebiet des Ostbaches.

10. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz -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 Beteiligten eigenverantwortlich auf das geringst mögliche Maß zu beschränken.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdhubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände während der Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) zu kontaktieren, sowie ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde.

Im freigestellten Verfahren nach § 63 BauO NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodenschutz zu beachten und ggf. die entsprechende Behörde zu verständigen.

11. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planungen nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes. (Denkmalschutzgesetz -DSchG-)

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 der LWL - Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/5918961, 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 § 63 BauO NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich

den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, Fax 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Woche im Voraus anzuzeigen.

12. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Durch das Planungsbüro Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Höke in Bielefeld wurde am 13.11.2019 ein Umweltbericht, sowie am 11.9.2019 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten oder naturschutzfachlich wertvollen Flächen (Höke Landschaftsarchitektur 2019).

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und deren Wechselwirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft. Des Weiteren wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens im Plangebiet prognostiziert, sowie der Umfang und die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Lediglich auf den Menschen (Immission), die Flächen und Böden, sowie Klima und Luft werden geringe Beeinträchtigungen festgestellt.

Aufgrund der aktuellen schwerpunktmäßigen Nutzung als Mähwiese des Plangebiets ist ein Verlust von naturschutzfachlichen wertvollen Flächen auszuschließen. Darüber hinaus ermöglichen die geplanten Festsetzungen des Plangebiets eine bestmögliche Auslastung zur Entwicklung eines Wohngebietes. Die vorliegende Planung löst keinen Freiraumverlust im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes aus. (Höke Landschaftsarchitektur 2019)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Gemarkung Spradow Nr. 20 „Gebiet östlich des Herzogweges“ der Stadt Bünde ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf für das Flurstück 356 von 14.588 Biotopwertpunkten, sowie für das Flurstück 587 von 1.328 Biotopwertpunkten zum Ausgleich des ökologischen Wertes. Zur Kompensation der Biotopwertpunkte der Flurstücke 356 und 587 liegen der Stadt Bünde ausreichend Biotopwertpunkte vor.

Die Kompensationsmaßnahme wird vom Okökonto der Stadt Bünde im Bereich "Strangbach" auf folgenden Grundstücken vorgesehen: Gemarkung Hunnebrock Flur 5, Flurstück 282, 27, 177, 178, 283 (tlw.), 44/1 (tlw.), 154 (tlw.), 45 (tlw.), 46/1 (tlw.), sowie Gemarkung Hunnebrock Flur 6, Flurstück 143 (tlw.), 84 mit einer Gesamtfläche von 26.261 m². Die geplante Maßnahme ist eine naturnahe Gestaltung des Strangbaches mit Gewässerentwicklungsraum, die Anpflanzung von Gebüsch und die Entwicklung einer Hochstaudenflur durch gelenkte Sukzession.

Der Kompensation des Bebauungsplans Gemarkung Spradow Nr. 20 "Gebiet östlich des Herzogweges" wird eine Fläche von 4.775 m² mit einem Wert von 15.916 Biotopwertpunkten zugewiesen.

Diese externen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Bünde vorfinanziert.

Hinsichtlich der zu erstattenden Kosten wird auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 28.08.2012 für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Bünde verwiesen.

Für das Flurstück 587 werden die Kostenerstattungsbeträge gem. vorgenannter Satzung erforderlich, sobald es hier zu einer Neubebauung kommt.

Im Rahmen der Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden keine Konflikte mit planungsrelevanten Arten im Plangebiet ermittelt. Häufige, störungsresistente, gebüschbrütende Vogelarten (z.B. Zaunkönig, Amsel, Buchfink), welche als nicht planungsrelevante Arten eingestuft werden, können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Um das Töten und Verletzen dieser weit

verbreiteten Vogelarten zu vermeiden dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Unter Berücksichtigung dessen löst die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verbotsbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen somit bzgl. des Artenschutzes keine Vollzugshindernisse entgegen. (Höke Landschaftsarchitektur 2019)


Die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde vom 18.10.1988 in der z.Zt. geltenden Fassung ist zu beachten.

13. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Verwirklichung der Planung keine Kosten.

Bünde, den 14.04.2020

Der Bürgermeister
in Vertretung:


(Dr. Siepenkothen)