

Stadt Bünde

Bereich 7 -Stadtplanung-
Sachgebiet 7.1 -Planung-
Az.: 7.1/61-622-23-26/1v

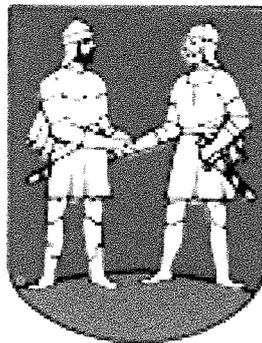
Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 26 (Gemarkung Bünde)

"An der Else/Kleiner Bruchweg"

1. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zwecke der Planung	3
2. Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	3
3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	3
4. Verfahrensablauf	3
5. Geänderte Festsetzungen	4
6. Verkehrserschließung	4
7. Ver- und Entsorgung	4
8. Immissionsschutz	4
9. Bodenschutz	4
10. Denkmalschutz	5
11. Weitere Umweltbelange	5
12. Kosten	5

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 26 wurde im März 2002 rechtsverbindlich. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes war und ist, entlang der Else eine Randbebauung für eine attraktive Wohnnutzung zu ermöglichen.

Anlass für das Änderungsverfahren ist ein Bauantrag, auf dem Grundstück Gemarkung Bünde Flur 2 Flurstück 211 eine Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage zu errichten. Eine Abstandfläche überschreitet die nördliche Nachbargrenze geringfügig. Um die Planung realisieren zu können und das Nachbargrundstück nicht zu belasten und ggf. einzuschränken, ist eine zwingende Bauflächenfestsetzung erforderlich. Aufgrund der städtebaulich erwünschten verdichteten und flächensparenden Bauweise werden die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung überschritten.

Durch das geplante Bauvorhaben soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der sich positiv auf die weitere Entwicklung entlang der Else auswirken wird. Öffentliche und private Belange werden nicht beeinträchtigt.

2. Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstückszeile östlich der Straße "Kleiner Bruchweg" (Gemarkung Bünde Flur 2 Flurstücke 211 und 257).

Die überplanten und z. T. bebauten Grundstücksflächen sind als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet in zwei- bis dreigeschossiger offener Bauweise, entlang der Else mit einer Höhe von 10-13 m, festgesetzt. Die Baufläche des allgemeinen Wohngebietes ist entlang der angrenzenden Straße und des Deiches zwingend durch Baulinien festgesetzt.

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB 2004 anwenden. Voraussetzung ist, dass keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der wesentlichen Schutzgüter bestehen.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung erfüllt diese Kriterien. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen abgesehen.

4. Verfahrensablauf

Ende August 2005 wurde das neue Projekt auf diesem Grundstück erstmals vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat befasste sich in seiner Sitzung am 8. September 2005 mit der Planung und bewertete das Gesamtkonzept positiv.

In der Entwurfsplanung stellte sich heraus, wie unter Punkt 1 beschrieben, dass zur Realisierung dieses Projektes eine Anpassung des Bebauungsplanes notwendig ist.

Aus einem Vorgespräch mit dem nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer ergab sich der Wunsch, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei- bis dreigeschossig anzuheben. Bedenken gegenüber der Planung bestanden nicht, sofern sein Grundstück nicht belastet oder in der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Der Planungsausschuss befasste sich mit der beabsichtigten Planänderung in der Sitzung am 26. Januar 2006.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB) fand in der Zeit vom 15. Februar bis 2. März statt. Anregungen zu den beabsichtigten Änderungen liegen nicht vor. Der Satzungsbeschluss ist zu fassen.

5. Geänderte Festsetzungen

- Der Entwurf der Wohnanlage sieht, wie auch schon in vorherigen Planungen, eine hohe Ausnutzung des Grundstücks vor und erfüllt städtebauliche Ansprüche an hohe Wohnqualität. Die Arten der bisher festgesetzten Nutzungen (Misch- und allgemeines Wohngebiet) werden nicht verändert.
- Die Planänderung enthält für das Flurstück 211 zwingende Festsetzungen bezüglich der Baufläche (Baulinien). Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) können überschritten werden.

Das Abweichen von den Regelvorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen und der Baunutzungsverordnung beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Belichtung und Belüftung der geplanten und benachbarten Bebauung ist gewährleistet. Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht; die Bedürfnisse des Verkehrs gehen über einen reinen Anliegerverkehr nicht hinaus; sonstige öffentliche Belange sind nicht betroffen. Die Anforderungen des Bauordnungsrechts aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt.

- Die geplante Tiefgarage im Untergeschoss der Wohnanlage wird festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf dem Flurstück 257 insgesamt auf zwei- bis dreigeschossig angehoben. Die Baufläche auf dem Grundstück wird wegen des bestehenden Wegerechts angepasst. Nutzungseinschränkungen entstehen nicht.

6. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden wie bisher über die anliegenden Straßen erschlossen.

Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Baulast) entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 257 zugunsten der angrenzenden Fachmärkte wird in die Planung übernommen. Die Breite der Zufahrt beträgt 3,0 m.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen der beteiligten Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung ist durch die vorhandenen städtischen Kanäle sichergestellt.

8. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet.

9. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LbodSchG-) werden beachtet. Die ehemals vorhandene Altlast wurde vor geraumer Zeit entsorgt.

10. Denkmalschutz

Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet.

11. Weitere Umweltbelange

Die Umweltprüfung kommt nicht zur Anwendung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft erfahren durch die Planung keine negative Veränderung.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Landschaft werden durch die Planung nicht verursacht.

Die Belange des Wassers werden berücksichtigt. Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden in der Entwässerungsgenehmigung verbindlich festgelegt.

Aufgrund der bisherigen Bodennutzungen ist die biologische Vielfalt im Bestand als gering anzusehen und wird nur unerheblich beeinträchtigt.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 14. März 2006

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage



(Pichler)