

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 24 (Gemarkung Bünde)
"An der Saarlandstraße"

1. Grund der Aufstellung

Die Stadt Bünde beabsichtigt zum Zweck des Wohnungsbaues für die Grundstücke Gemarkung Bünde Flur 12, Flurstücke 244 und 242 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Lage des Plangebietes entspricht den Planungsgrundsätzen der Stadt Bünde, die vorhandenen Wohngebiete aufzufüllen und nicht in den Außenbereich einzudringen.

Der Abteilung 64/Wohnungsbauförderung lagen im Berichtsjahr 1992 Unterlagen über 314 wohnungssuchende Haushalte vor; daraus läßt sich dringender Wohnbedarf erklären. Deshalb wird von seiten der Stadt Bünde dem Wohnungsbau besonderer Vorrang eingeräumt. Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt eine konkrete Planung zum Bau von 20 Wohnungen zugrunde.

Das Verfahren der Bauleitplanung soll nach § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durchgeführt werden.

2. Bisheriger Verfahrensablauf und andere Planungen

Der Planbereich war zuvor eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 101.

Bereits in dieser Planung war allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde in der Normenkontrolle für nichtig erklärt.

Im Vorfeld der jetzigen Planung lagen der Stadt Bünde mehrere Anfragen zu einer verdichteten Wohnbebauung vor.

Da sich eine verdichtete Bebauung gemäß § 34 BauGB nicht in die umliegende Bebauung einfügt, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet gewährleistet.

Im Sinne einer eingeschränkten Beteiligung wurde die von der Planaufstellung betroffene Nachbarschaft über die ursprünglich geplante, äußerst dichte Bebauung, informiert. Die Planung sah eine Bebauung mit 46 Wohneinheiten vor.

Das Ergebnis der Nachbarbeteiligung bestätigte die Meinung der Stadt Bünde, daß sich eine derartige Bebauung nicht in die Nachbarschaft einfügt.

Nach einer Beratung im Wirtschafts- und Planungsausschuß der Stadt Bünde wurde eine Verringerung der Planung, unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen, von 46 auf max. 20 Wohneinheiten festgelegt. Die Anzahl der Wohneinheiten sollte Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Auf eine weitere Bürgeranhörung wird verzichtet, weil die Ergebnisse aus der ersten Beteiligung weitestgehend in die Planung aufgenommen wurden.

3. Regelung zu Bebauung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnqualität im umliegenden Gebiet mit 1- und 2-Familienhäusern, wird eine Einschränkung der Wohneinheiten auf insgesamt 20 WE festgesetzt.

Die Begrenzung der Wohneinheiten soll einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegenwirken, erhöhtes Verkehrsaufkommen vermeiden und unzumutbare Beeinträchtigungen des Wohn- und Freizeitwertes der angrenzenden Grundstücke ausschließen.

Durch die Auffüllung des Wohngebietes werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes werden die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise und sonstige gestalterische Festsetzungen in die Planung aufgenommen.
Der Stellplatzbedarf ist durch die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gedeckt.

4. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird tangiert von der Levisonstraße/Landesstraße L 545.

An der Levisonstraße ist bereits ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand vorhanden. Seitens der Stadt Bünde ist keine Veränderung des aktiven Lärmschutzes vorgesehen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der geplanten Wohnbebauung (Veranlassungsprinzip).

Sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung von Verkehrsgläuschen und gewerblichen Schallimmissionen sind in der Weise zu treffen, daß die Aufenthaltsräume von Wohnungen gem. § 44 BauONW die Außenwandbauteile von ständigen Aufenthaltsräumen mit einem erforderlich resultierenden Schalldämm-Maß von mind. 35 db(A) - Fenster der Schallschutzklasse 2 - ausgestattet werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.
Die innergebieliche Erschließung erfolgt über private Zuwegungen.
Die anliegenden öffentlichen Straßen, Saarlandstraße und Ernst-Reuter-Straße, sind bereits ausgebaut und dem zusätzlich aufkommenden Verkehr gewachsen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die öffentliche Kanalisation und durch sonstige Versorgungsträger sichergestellt.

8. Umweltschutz

Der Planbereich liegt im innerstädtischen Wohnbereich.
Die städtebaulichen Ziele der Stadt Bünde sind darauf ausgerichtet, in den Stadtteilen eine Ortskernbildung und Verdichtung der Bebauung zu erreichen und somit eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich weitestgehend zu vermeiden.
Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen.
Die naturnahe Erhaltung des vorhandenen Wasserlaufes wird gesichert.

Es sind Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Erhaltung des zukünftigen und vorhandenen Baumbestandes im Bebauungsplan aufgenommen. Öffentliche Grünfläche wird mit ergänzenden Bepflanzungen versehen.

Rasenpflaster für Zuwegungen und Stellplätze, sowie Maßnahmen zur inneren Durchgrünung werden in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren in den Bauschein aufgenommen.

Eingriffe in die Natur und Landschaft i. S. v. § 4 LG, bezogen auf die Wohnbebauung, liegen aus Sicht der Stadt Bünde nicht vor. Es erfolgt eine Ausnutzung bereits dargestellter Wohnbaufläche.

Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.
Die zulässigen Werte der BauNVO werden nicht überschritten (GRZ 0,38).

Die befestigten Stellplätze und ihre Zufahrten werden mit Rasengittersteinen ausgeführt (Auflage Baugenehmigung) und würden aus diesem Grunde zu 50 % auf die GRZ angerechnet.

Es erfolgt ein Ausgleich zwischen den neu versiegelten Flächen und den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen, die dauernd von baulichen Nutzungen freigehalten werden.

Durch die Erweiterung des Klärwerkes ist die Abwasserentsorgung gewährleistet.

9. Sonstige Regelungen und Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden, zur Wartung des Schmutz- und Regenwasserkanales, sowie zur Pflege des Wasserlaufes und der Grünflächen, zugunsten der Stadt Bünde abgesichert.

10. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

Bünde, den 11. November 1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Brockmeier)
Techn.Beigeordneter