

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17 Gem. Ennigloh "An der Bültsstraße"

1. Grund für die Aufstellung

Ehemals erfaßte der Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes den gesamten historischen Ortskern Ennigloh und wurde dementsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt (s. dazu auch Punkt 2). Inzwischen hat sich die Situation in diesem Bereich jedoch geändert. Wesentliche landwirtschaftliche Flächen sollen nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden, so daß sie einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Dies ist auch das Ziel der städtebaulichen Entwicklung für dieses Gebiet. Um dabei eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, hat sich die Stadt Bünde entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der Grundlagen für die zuvor genannten Zielvorstellungen schaffen soll.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 8.1 ha, mit einem derzeitigen Bestand von 14 ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden (rd. 20 Wohneinheiten). Geplant sind weitere 59 Neubauvorhaben (90 Wohneinheiten), darunter 13 für kinderreiche Familien.

2. Andere Planungen und geltendes Recht

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung (s. Punkt 1) ist seinerzeit im Flächennutzungsplan (mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 15. 5. 1973 - Az.: 34.30.10-07 B39 genehmigt) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemischte Baufläche dargestellt worden. Aus den schon erwähnten Gründen ist jedoch im Laufe der Zeit eine andere Entwicklung eingetreten. Von verschiedenen Eigentümern der einst landwirtschaftlichen Flächen wird die bisherige Nutzung nicht fortgeführt, so daß sich für die Stadt Bünde die Möglichkeit ergab, anhand einer Flächennutzungsplanänderung neue Wohnbauflächen zu schaffen. Wohnbauflächen erschienen in diesem Fall besonders geeignet, da unmittelbar an das Plangebiet der Grünbereich "Dustholz" angrenzt. Die Änderungen gegenüber der Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan sind parallel zum Bebauungsplanverfahren (§ 8 (3) BBauG) aufgenommen worden.

Ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist als Wasserschutzgebietszone III A eingestuft worden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, auch nicht durch die Ausnahmen nach § 4 (6) BauNVO bzw. nach § 14 BauNVO, werden die Vorgaben der Wasserschutzzone III A nicht beeinträchtigt.

3. Verkehrerschließung

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Straßenplanung (Haupterschließungsstraße entlang des westlichen Dustholz') wird, da kein Bedarf vorhanden, nicht weiterverfolgt und fließt daher auch nicht in den Bebauungsplan ein. Hierdurch ergibt sich in der Flächendarstellung eine geringfügige Verschiebung zugunsten der Grünfläche Dustholz.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt zum Teil über die vorhandenen Gemeindestraßen. Um die inneren Bereiche einer Bebauung zuzuführen, sind Erschließungsstraßen und öffentliche Rad- und Fußwegeverbindungen vorgesehen. Die ausgewiesenen Planstraßen außer im Bereich des Flurstücks 468 und die damit verbundenen öffentlichen Fußwege müssen im Rahmen von Erschließungsverträgen vom Träger der Maßnahme ausgebaut werden. Der 4 m breite Rad- und Fußweg zur Rangstdorfer Straße soll nur für Müllfahrzeuge und Feuerwehr befahrbar werden.

4. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die bereits erwähnten Ziele der städtebaulichen Entwicklung und auf die parallel betriebene Änderung des Flächennutzungsplanes von Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden zugelassen; ebenso wie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, weil derartige Maßnahmen den vorherrschend ländlichen Charakter des Baugebietes eher noch betonen.

Für das Flurstück 468 ist gem. § 9 (1) Nr. 8 die Errichtung von Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bünde und soll bevorzugt an kinderreiche Familien vergeben werden. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen sollen als "Fläche für Landwirtschaft" (gem. § 9 (1) Nr. 18) festgesetzt werden, um den Bestandsschutz zu gewährleisten.

5. Maß der baulichen Nutzung

Auf Anregungen innerhalb der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hin, aber auch aus rein städtebaulich architektonischen Gründen wird im Bereich östlich der Hansasträße eingeschossige Bauweise (GRZ 0.4, GFZ 0.5) festgesetzt. Als entscheidendes Kriterium für diese Ausweisung galt hier die Trasse der Hansasträße, die durch ihre Hochlage den Maßstab für die zukünftige Bebauung vorgibt. Für den Rest des Gebietes ist eine Höchstgrenze von zwei Geschossen (GRZ 0.4, GFZ 0.8) vorgesehen.

6. Besondere Regelungen für die Baugrundstücke

Bei der Durchführung der Neuordnung werden sich voraussichtlich kleinere aber auch größere Baugrundstücke ergeben, die nicht immer von den geplanten Verkehrsflächen erschlossen werden können. Es ist daher erforderlich, Flächen auszuweisen, die mit einem Recht auszuweisen sind (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

7. Einrichtungen der Infra-Struktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Arzneien etc.) sind durch die vorhandenen Tertiäreinrichtungen des Stadtteiles Ennigloh (rd. 2 km entfernt) gesichert. Bei rd. 340 zukünftigen Bewohnern (ca. 238 m²/E) des Gebietes ist mit rd. 140 Jugendlichen (Alter bis zu 16 Jahren) zu rechnen. Für sie ist im angrenzenden Grünbereich "Dustholz" ein Kinderspielfeld sowie andere Freizeiteinrichtungen vorhanden (rd. 500 m). Außerdem liegt das Schulzentrum Ennigloh (Haupt-, Realschule und Gymnasium) mit Sportplätzen und Schulhof in 1 km Entfernung und die Grundschule (angrenzend) in günstiger Nähe zum Bebauungsplangebiet. Daher sind öffentliche Grünflächen wie Kinderspielfläche im Planbereich nicht vorgesehen, zumal lt. Kinderspielfeldbedarfsplan der Stadt Bünde außerhalb des Plangebietes auf dem Schulgrundstück der Grundschule die Möglichkeit zum Ausbau eines Kinderspielfeldes geschaffen werden soll.

8. Umweltschutz

Der vom Erschließungsverkehr hervorgerufene Lärm ist unbedeutend. Dagegen schien eine Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm nach den augenblicklichen Empfehlungen der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) von der Hansastrasse her, sowie eine weitere Beeinträchtigung durch möglicherweise entstehenden Emissionen aus dem westlich der Hansastrasse angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan 110, Gewerbegebiet ohne Einschränkungen) möglich. Von der Stadt Bünde ist daher nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, das die Lärmimmissionen für den Bebauungsplanbereich bestimmen sollte. Aus dem Gutachten geht hervor, daß Schallschutzmaßnahmen nicht getroffen werden brauchen, "da in dem betrachteten Gewerbegebiet zur Zeit noch keine Betriebe angesiedelt sind oder eine mögliche Betriebseinrichtung bekannt ist", die zu einer Richtwertüberschreitung der TA Lärm von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) führt.

9. Schallschutz

"Für den Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärm gibt es zur Zeit keine gesetzliche Regelung, die die Durchführung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zwingend vorschreibt. Wird das zur Zeit in der Diskussion befindliche Verkehrslärmschutzgesetz verabschiedet, so kann davon ausgegangen werden, daß keine Schallschutzmaßnahmen an der Hansasträße bei den zur Zeit vorhandenen Immissionen erforderlich werden." Aufgrund der Gutachteraussage erfolgte eine weitere Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, die zuvor Bedenken eingelegt hatten. Die Träger öffentlicher Belange gaben auch weiterhin zu bedenken, daß zur Zeit zwar keine stark emittierenden Betriebe im Gewerbegebiet vorhanden seien, möglicherweise auch in Zukunft nicht zu erwarten sind, dennoch hätte die Stadt Bünde in Anbetracht der Festsetzungen des Bebauungsplanes 110 (Gewerbegebiet ohne Einschränkung) keine Möglichkeit, die Ansiedlung stark emittierender Betriebe zu verhindern. Belastungen für das Bebauungsplangebiet entstanden jedoch - durch die Hochlage der Hansasträße bedingt - ohnehin nur im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes. In Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange ist daher der ehemalige nördliche Teilbereich zwischen Gatower Straße/Kladower Straße/Bültstraße und Hansasträße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen worden. Damit werden keine Schallschutzmaßnahmen für die Stadt Bünde erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

Die Elektroversorgung wird das EMR Herford sicherstellen. Notwendige Trafostationen werden im Bebauungsplan abgesichert. Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt zentral durch die EWB.

Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in Bünde-Spradow zugeführt. Für den Planbereich besteht zur Zeit noch keine genehmigte Entwässerungsplanung. Der Auftrag an ein Ingenieurbüro ist jedoch vergeben worden. In Vorabstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallbeseitigung (StAWA) in Minden ist bereits ein Hauptsammler von der Parkstraße bis zur Rangstdorfer Straße gebaut worden. Die restlichen Mittel für den Weiterbau sind in der MifriFi für das Jahr 1982 vorgesehen. Damit ist nach der im Augenblick überschaubaren Entwicklung die Entsorgung gewährleistet.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

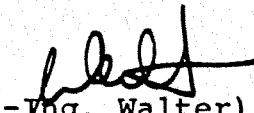
Es ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen. Diese setzt das Zustandekommen von privatrechtlichen Verträgen mit den Grundeigentümern voraus.

12. Kosten

Durch Erschließungsmaßnahmen ergeben sich folgende überschläg-
lich ermittelte Kosten:

Straßenbau	1.463.000,--	DM
Beleuchtung	119.000,--	DM
Kanalbau	924.000,--	DM
Grunderwerb	215.000,--	DM

Bünde, den 24. November 1981


(Dipl.-Ing. Walter)
Techn. Beigeordneter

Hat vorgelesen
Detmold, den 5. SEP. 1984
Az.: 35. 21. 11-301 LE 6
Der Regierungspräsident
(im Auftrag)

