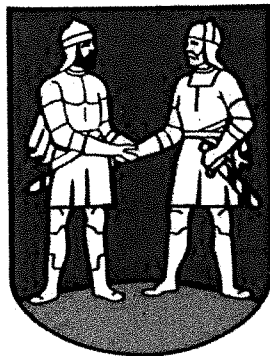


Stadt Bünde
Bereich 6 -Planen und Bauen-
Abteilung 6.2 -Planung-
Az.: 6.2/61-622-30-27.4
08. Februar 2016

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
"An der Gerhart-Hauptmann-Straße"

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und geltendes Ortsrecht	5
3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	5
4. Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf	5
5. Regelungen zur Bebauung	6
6. Verkehrserschließung	6
7. Ver- und Entsorgung	6
8. Immissionsschutz	7
9. Bodenschutz	7
10. Weitere Umweltbelange	7
11. Denkmalschutz	8
12. Kosten	8

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Bünde beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 (Gemarkung Ennigloh, Dünne, Spradow) „An der Gerhart-Hauptmann-Straße“ im vereinfachten Verfahren zu ändern (§ 13 Baugesetzbuch -BauGB-).

Im Rahmen der beabsichtigten 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Gerhart-Hauptmann-Straße“ sollen für die unbebauten Grundstücke Gemarkung Spradow Flur 6 Flurstücke 1805, 1807, 1808, 1809, 1810 und 1811 gegenüber der rechtskräftigen Festsetzung folgende textlichen Festsetzungen auch zulässig sein:

Rechtskräftige Fassung 2001	4. Änderung (vereinfacht)
7.1 Die privaten Grünflächen sind zum Zweck der inneren Durchgrünung des Gebietes festgesetzt. Eine Überbauung der Grünfestsetzung ist nicht zulässig, ausgenommen sind jedoch Nebengebäude, die gem. § 6 LBO NW auf der Grenze zulässig sind. Für die dadurch überbaute Grünfläche ist auf dem Baugrundstück in gleicher Größe eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.	entfällt
8.1 Dachgestaltung ausschließliche Zulässigkeit von Sattel- und Walmdach	zusätzliche Zulässigkeit von Flachdach
8.3 Geschosse ausschließliche Zulässigkeit von WA II „Das zweite Vollgeschoss ist als geneigtes Dachgeschoss ...auszuführen“ (Zulässigkeit einer 1,5 geschossigen Bebauung)	zusätzliche Zulässigkeit von WA II* „zwei Vollgeschosse jedoch ohne ausbaufähiges Dachgeschoss ...“
8.5 Einfriedung Höhe straßenseitig: max. 0,70m zur Nachbargrenze: max. 1,00m, ausgenommen sind Sichtschutzzäune auf den gemeinsam bebauten Grenzen bei Reihen- und Doppelhäusern	entfällt

Zu 7.1:

Innerhalb des Änderungsbereiches sind private Grünflächen mit dem Ziel einer inneren Durchgrünung des Gebietes festgesetzt (Pflanzgebot).

Es hat sich gezeigt, dass bei der bisherigen Entwicklung des Baugebietes eine Durchgrünung bzw. Anpflanzung der Baugrundstücke auch ohne die Festsetzung einer Grünfläche erfolgen würde. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die bislang getroffene Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ der Baugrundstücksfestsetzung formal entgegensteht. Da die von der Anpflanzungsfestsetzung betroffene Fläche aber dem Baugrundstück zugehörig sein soll, ist die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ zu streichen.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan in dem o.g. Bereich dahingehend zu ändern, dass die Festsetzung der „privaten Grünfläche“ ersatzlos gestrichen wird und die betroffene Fläche in „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ gewandelt wird.

Die verpflichtende Festsetzung zur Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes sowie zur generellen Bepflanzung des Grundstückes bleibt von der o.g. Änderung unberührt.

Zu 8.1 / 8.3:

Es besteht eine Nachfrage nach einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen in der Fassade, wie sie bereits entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße zulässig ist. Die Möglichkeit, diese Bauform auch in dem Änderungsbereich vorzusehen, steht der städtebaulichen Absicht einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Firsthöhe hier nicht entgegen.

Im Ergebnis sind nunmehr innerhalb des Änderungsgebietes Gebäude mit zwei Fassadengeschossen (und einem flach geneigten Dach) ebenso möglich wie Gebäude mit einem Fassadengeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Dieses ist für die städtebauliche Ordnung in dem Gebiet städtebaulich vertretbar.

Zu 8.5:

Die Festsetzung zur Einfriedung hat sich als städtebaulich nicht zwingend erforderlich in dem Änderungsbereich und seinem Umfeld erwiesen. Ein ersatzloses Streichen der Zulässigkeitsbestimmungen zu Einfriedungen ist hier städtebaulich zu vertreten und steht den Zielen einer geordneten gestalterischen Entwicklung der Baugrundstücke in dem Wohngebiet nicht entgegen.

Hinweis:

Die Änderungsinhalte zu den textlichen Festsetzungen betreffen grundsätzlich auch innerhalb des Bebauungsplanes südlich des Änderungsbereiches gelegenen, nicht bebauten Flächen. Aus Gründen der städtebaulichen Gleichbehandlung dieser Bereiche mit dem hier in Rede stehenden Änderungsbereich werden die og. Änderungsinhalte auch für diese Bereiche übernommen.

Hierbei handelt es sich um die Bauleitplanverfahren befindlichen Flächen zur

- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Gerhart-Hauptmann-Straße" (Fläche bis zur Arndtstraße)
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Gerhart-Hauptmann-Straße" (Fläche zwischen Arndtstraße und Bindingstraße).

Im Bebauungsplan wird für das Grundstück / das Änderungsgebiet wie bisher „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Auf Grund der durchgängigen Führung der Planstraße soll die zeichnerische Festsetzung innerhalb des Plangebietes der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Gerhart-Hauptmann-Straße“ und des im Süden angrenzenden Plangebietes der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Gerhart-Hauptmann-Straße" so angepasst (zeichnerische Festsetzung) werden, dass die zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche für Wendezwecke in den vorher genannten Plangebieten aufgegeben wird. Die neue Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im südöstlichen Bereich zeichnerisch angepasst und die nicht mehr benötigte (restliche) öffentliche Verkehrsfläche den angrenzenden privaten Wohnbaufläche zugeschlagen.

Die Größe des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Gerhart-Hauptmann-Straße“ beträgt 0,99 ha.

2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 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.

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Andere übergeordnete Fachplanungen sind aus gegenwärtiger Sicht nicht betroffen.

Für den Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Änderungsbereich wird gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Im Übrigen dürfen keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 (4) BauGB) abgesehen.

4. Bisheriger und weiterer Verfahrensablauf

Für die Grundstücke Gemarkung Spradow Flur 6 Flurstücke 1805, 1807, 1808, 1809, 1810 und 1811 ist durch den Grundstückseigentümer ein Antrag eingereicht worden, hier Gebäude mit zwei „Fassadenvollgeschossen“ und mit Flachdach zuzulassen.

Der Rat der Stadt Bünde hat in einer Sitzung am 18. März 2015 nach vorheriger Beratung des Planungsausschusses am 26. Februar 2015 den hierfür erforderlichen Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Gerhart-Hauptmann-Straße“ gefasst.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB), hat in der Zeit vom 21. Dezember 2015 bis einschließlich 25. Januar 2016 stattgefunden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB) fand in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) statt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Ennigloh, Dünne, Spradow Nr. 27 „An der Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

5. Regelungen zur Bebauung

Folgende Festsetzungen werden unverändert für das Änderungsgebiet übernommen, wobei weiterhin die BauNVO 1990 maßgebend ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplanten Grundstücke wird im Bebauungsplan- und Änderungsgebiet als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die in § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und des Änderungsgebietes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO ist nicht zulässig.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan- und Änderungsgebiet durch Baugrenzen festgesetzt.

Bauliche Nebenanlagen (z.B. Garage, Carports, Gerätehaus) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 11,00 m im Bebauungsplan- und Änderungsgebiet festgesetzt.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden die örtlichen Bauvorschriften (§ 86 (4) BauO NRW) des Bebauungsplanes auch für das Änderungsgebiet als Festsetzungen übernommen.

Das Ziel dieser Vorschriften ist, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

Die Festsetzungen betreffen im Wesentlichen

- Drempel- und Sockelhöhe,
- Dachform, Dacheindeckung,
- Fassadenmaterial und – farbe.

6. Verkehrserschließung

Auf Grund der durchgängigen Führung der Planstraße innerhalb des Plangebietes der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Gerhart-Hauptmann- Straße“ und des im Süden angrenzenden Plangebietes der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Gerhart-Hauptmann-Straße" wird die zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche für Wendezwecke in den vorher genannten Plangebieten aufgegeben. Die neue Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im südöstlichen Bereich zeichnerisch angepasst und die nicht mehr benötigte (restliche) öffentliche Verkehrsfläche den angrenzenden privaten Wohnbaufläche zugeschlagen.

7. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Zulässigkeitsregelung zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Dachform) nicht berührt.

Veränderte Ansprüche an die Ver- und Entsorgungskapazitäten ergeben sich nicht durch die Änderungsinhalte.

8. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Zulässigkeitsregelung zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Dachform) nicht berührt.

9. Bodenschutz

Belange des Bodenschutzes sind durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Zulässigkeitsregelung zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Dachform) nicht berührt.

10. Weitere Umweltbelange

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 4. vereinfachten Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird (Zulässigkeitsregelung zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Dachform).

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig. Die Änderungsplanung bezieht sich auf einen rechtskräftig überplanten Bereich.

Mit der Änderungsplanung wird die bereits rechtskräftig festgesetzte Inanspruchnahme des Änderungsgebietes bzgl. der zulässigen Grundflächenzahl nicht verändert. Somit ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung und das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen nicht notwendig.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird. Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde sind zu beachten.

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Zulässigkeitsregelung zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Dachform) nicht berührt.

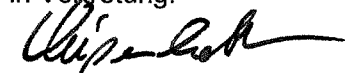
Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW).

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 08. Februar 2016

Der Bürgermeister
in Vertretung:



(Dr. Siepenkothen)