

Stadt Bünde

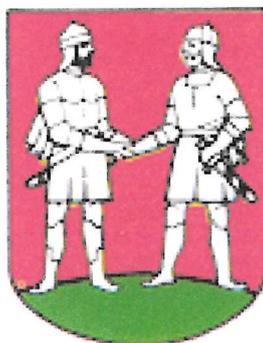
**Bereich 7 -Stadtplanung-
Sachgebiet 7.1 -Planung-
Az.: 7.1/61-622-28-07**

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7

Gemarkung Holsen "Am Inselweg"

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch



Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bünde beabsichtigt den südlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Am Inselweg“ (Gemarkung Holsen) zu ändern. Der Bebauungsplan soll der örtlichen Bebauung und Erschließung angepasst werden.

Die ursprünglich südlich des Inselweges festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße entlang der Ostgrenze der Flurstücke 283, 238 und 272, die als Stichstraße das Hinterland erschließen sollte, ist in dieser Form nicht zur Ausführung gekommen. Durch den Neubau der Sparkasse auf dem Eckgrundstück Ahler Straße/ Inselweg und den Ankauf von Grundstücksteilen durch die Anlieger des Inselweges wurde ein Teil der Erschließungsstraße nicht mehr benötigt. Die neue öffentliche Erschließungsvariante von der Ahler Straße soll nun in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die überbaubaren Flächen werden der neuen Planung entsprechend angepasst.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie die fußläufige Verbindung zur Mühlenfeldstraße bleibt wie im ursprünglichen Plan bestehen.

2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und geltendes Ortsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) jetzt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist für das Gebiet Ahler Straße/ Inselweg im Ortsteil Holsen „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.

Über das Gebiet hinaus erstreckt sich das Wasserschutzgebiet Bünde-Ahle mit der Schutzzone III B.

Die Belange des Denkmalschutzes und andere übergeordnete Fachplanungen sind nicht betroffen.

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde Wohnbaufläche dargestellt.

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Durch die Änderungen oder Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, das vereinfachte Verfahren wird daher angewendet. Im Übrigen werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der wesentlichen Schutzgüter.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung erfüllt diese Kriterien des § 13 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Die Art und das Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen werden an den gegenwärtigen Bestand und die absehbare Entwicklung angepasst. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung

unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der wesentlicher Schutzgüter vor (insbesondere nicht nach § 1 Absatz 6 Nr. 7b Baugesetzbuch).

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

4. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 7 Gemarkung Holsen „Am Inselweg“ ist in seiner ursprünglichen Fassung seit Oktober 1986 rechtskräftig.

Aufgrund der beabsichtigten Ansiedlung der Sparkasse auf dem Eckgrundstück Ahler Straße/Inselweg wurde in den Jahren 1993/1994 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Eine Teilfläche der festgesetzten Erschließungsstraße wurde später dem Sparkassengrundstück zugeschlagen. Hieraus ergab sich eine andere Erschließungssituation, die inzwischen hergestellt ist.

Die jetzige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Inselweg“ soll den tatsächlichen Bestand wie er sich in der Örtlichkeit darstellt festschreiben.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB) fand in der Zeit vom 24. Februar 2006 bis einschließlich 28. März 2006 statt.

Dem Hinweis des Kreises Herford (Landschaft und Bauen), die Textlichen Festsetzungen zu ergänzen, wurde gefolgt.

Weitere Anregungen zu der beabsichtigten Änderung liegen nicht vor.

Der Satzungsbeschluss ist zu fassen.

5. Regelungen zur Bebauung

Für die Bebauung wird - wie im ursprünglichem Plan - allgemeines Wohngebiet mit offener, zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Gebäudestruktur.

Auf dem Eckgrundstück Ahler Straße/ Mühlenfeldstraße wird als Ausnahme eine offene, dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nur entlang der Ahler Straße soll wie bisher die Ausnahme gemäß Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sein, da sich hier schon gewerbliche Nutzungen befinden.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die „Ahler Straße“ erschlossen. Die innen liegenden Grundstücke sind über die öffentliche Straße „Pohlmann's Weg“ und über privat angelegte Zuwegungen/ Zufahrten zu erreichen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist durch Einkaufsmöglichkeiten in den Ortsteilen Holsen und Ahle sichergestellt. Die Bänder Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen ist mit dem ÖPNV oder privat zu erreichen.

Grundschule, Kindergärten, kirchliche und sportlichen Zwecken dienende Anlagen liegen in direkter Nähe. Weiterführende Schulen befinden sich in den Schulzentren Bünde-Mitte und Ennigloh (auch Gesamtschule).

7. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in den umliegenden Straßen vorhanden Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die städtische Kanalisation im Trennsystem.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.06.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ist gem. § 51a (4) LWG Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft für dieses Baugebiet zu.

Zur Vermeidung von überhöhten Spitzenabflüssen sind geeignete Rückhaltmaßnahmen vorgesehen bzw. durchgeführt worden.

Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes werden beachtet.

8. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet. Unzumutbare Lärmimmissionen bestehen nicht und werden durch die Planung auch zukünftig nicht verursacht.

9. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -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 und weitestgehend bereits vollzogen hat.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei eventuell noch anstehenden Bautätigkeiten von den „am Bau Beteiligten“ eigenverantwortlich auf das geringst mögliche Maß zu beschränken.

Bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs oder bei der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

10. Denkmalschutz

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

11. Weitere Umweltbelange

Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen bebaut. Durch die Planung werden keine negativen städtebaulichen Veränderungen ausgelöst.

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

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine negative Veränderung, gegenüber der bestandskräftigen Planung (Bebauungsplan aus dem Jahr 1986).

Negative Auswirkungen auf die Belange der **Landschaft** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet befindet sich direkt im Ortskern von Holsen und ist nicht Bestandteil der freien Landschaft.

Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Punkt 7 der Begründung Aussagen enthalten.

Aufgrund der vorhandenen Bodennutzungen ist die **biologische Vielfalt** durch den Bewuchs in den Hausgärten geprägt und bleibt erhalten.

12. Kosten

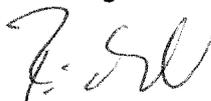
Der Stadt Bünde entstehen keine Kosten.

Für die Erschließung der inneren Flächen (Pohlmann' s Weg) wurde ein Erschließungsvertrag mit der B + S vom 11. November/ 14. November 1997 abgeschlossen und auch bereits abgewickelt.

Bünde, den 11. April 2006

Die Bürgermeisterin

Im Auftrage:



(Pichler)