Stadt Bünde
Bereich 3.1 -Stadtplanung-
Sachgebiet 3.11 -Planung-
Az.: 3.11/61-622-25-02

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 2 (Gemarkung Hüffen/Werfen) „Hüffener Heide“

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für das Bauleitplanverfahren sind seit Jahren wiederholt eingegangene Anfragen und Anträge mit dem Inhalt, für die vorhandenen Freiflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zweck einer Wohnbebauung zu schaffen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist, das vorhandene Wohngebiet im Siedlungsmittelpunkt des Stadtteils Hüffen (auch Gemarkung Werfen) entsprechend dem Entwicklungsziel (Wohnbaufläche) im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde aufzufüllen und weiterzuentwickeln, um damit den Bauwünschen aus der Bevölkerung gerecht zu werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (Gemarkung Hüffen/Werfen) „Hüffener Heide“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Baufläche endet an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes. Im Anschluss daran ist im Süden und Westen Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Norden, und Osten des Plangebietes schließt Wohnbaufläche (bebaute Wohngebiete und auch unbebaute Wohnbaufläche/Acker) an.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von der Paul-Gerhardt-Straße, im Osten von den bebauten Grundstücken an der Lutherstraße, im Süden von der Randbebauung Raffaelstraße und im Westen von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie von den vorhandenen Wohngrundstücken an der Augustastraße.

Im Plangebiet befinden sich einige Wohnhäuser mit angelegten Hausgärten und Einzelbäumen. Die überplanten Freiflächen werden momentan als Ackerland und z.T. gartenbaulich als Baumschule genutzt. Auf diesen Freiflächen sind keine wertvollen Landschaftsbestandteile und/oder schutzwürdige Biotope vorhanden.

Südlich und westlich des Plangebietes schließt sich der Landschaftsplan Bünde/Rödinghausen mit der Festsetzung Landschaftsschutzgebiet an.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand am 24. Oktober 1994 statt. Von einigen Anliegern/Eigentümern wurden Anregungen vorgebracht und Vorschläge im wesentlichen zur Verkehrsführung gemacht. Grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauung bestehen nicht.

Am 29. März 1995 fasste der Rat der Stadt Bünde den Beschluss einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Fortgang des Bebauungsplanverfahrens verzögerte sich aufgrund der fehlenden notwendigen Entwässerungsanlagen in der Augustastraße.

Zwischenzeitlich ergaben sich einige Änderungen in der Entwurfsplanung. Die Planungen tendieren zu kleineren Grundstücksgrößen als zu Beginn der Planungsphase vorgesehen. Die geplante bauliche Verdichtung respektiert die Umgebungsbebauung und ist somit gebietsverträglich. Es wird zudem in vielen Gesprächen deutlich, dass nur ein Erschließungssystem, das die Eigentumsverhältnisse stark berücksichtigt, durchführbar ist. Ein derartiges Erschließungssystem hat der Wirtschafts- und Planungsausschuß in seiner Sitzung am 23. Oktober 1997 als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Im Herbst 1998 wurde der Auftrag für die städtische Entwässerungsplanung Sankerweg, Zillestraße, Raffaelstraße und Augustastraße vergeben. Mit den Kanalbauarbeiten ist im April 1999 im Bereich Sankerweg begonnen worden. Mit der Fertigstellung der Maßnahme ist im August/September 1999 zu rechnen. Hiermit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens gegeben.

4. Regelungen zur Bebauung

Die spezielle Planungssituation am Siedlungsrand des Stadtteils Hüffen/Werfen, in direkter Nähe zum Landschaftsschutzgebiet erfordert ein behutsames Einfügen der Neubebauung in die Landschaft und in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Angepasst an die vorhandene Bebauung wird allgemeines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise bzw. offener Bauweise festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, weil derartige Nutzungen im Umfeld des Gebietes ebenfalls nicht typisch sind. Lediglich die ausnahmsweise zulässige Nutzung unter Abs. 3 Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe" bleibt im Hinblick auf den Bestandsschutz des vorhandenen Baumschulenbetriebes für das verbleibende Betriebsgelände als allgemein zulässig erhalten.

Wie im vorangegangenen Abschnitt bereits dargelegt, soll auf eine überproportionale bauliche Verdichtung verzichtet werden. Deshalb sind Grundstücksgrößen von mind. 500 m² (2 x 250 m² bei Doppelhausbebauung) festgesetzt, mit Ausnahme evt. öffentlich geförderter Objekte, für die die Wohnungsbauförderungsrichtlinien NW verbindlich sind. Ebenfalls aus diesem Grunde soll i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Des weiteren soll die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus begrenzt werden. Als Ausnahmeregelung gilt für den Miet- oder Eigentumswohnungsbau max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude unter der Voraussetzung, dass das betreffende Baugrundstück direkter Anlieger an einer öffentlichen Straße ist und nicht über einen Privatweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen ist.

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur, der Vermeidung erhöhten Verkehrsaufkommens und damit auch der Schonung von Natur und Landschaft im angrenzenden Außenbereich.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden gem. § 86 Abs. 4 Bauordnung NW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an die vorhandenen Gestaltungselemente der Nachbarbebauung anlehnen.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen Paul-Gerhardt-Straße, Mendelstraße, Augustastraße, Luther- und Raffaelstraße erschlossen. Die innenliegenden Grundstücke sind über drei voneinander getrennten Erschließungsstraßen zu erreichen, die die Eigentumsverhältnisse im Gebiet berücksichtigen. Für rückwärtig gelegene Baugrundstücke sind z.T. auch private Wohnwege vorgesehen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planung enthalten sind.

Die Planung südlich der Mendelstraße berücksichtigt eine Weiterführung der Erschließung über das Baumschulgelände. Auf die Straßenführung und die mögliche innere Aufteilung wird hingewiesen. Für die Verwirklichung dieser Erschließungsmaßnahme sind zu gegebener Zeit die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten.

Voraussichtlich werden die Erschließungsstraßen in einer Kombination von Asphalt- und Plasterflächen ausgebaut mit Entwässerung an das städtische Kanalnetz. Die privaten Wohnwege sollen eine Pflasterung mit hohem Fugenanteil erhalten, damit das anfallende Regenwasser auf diesen Flächen versickern kann. Einzelheiten sind in den Erschließungverträgen zu regeln

Die Ausbauqualität der umliegenden Gemeindestraßen wird soweit erforderlich an die zukünftigen Wohn- und Verkehrsverhältnisse angepaßt, z.B. Ausbau der unbefestigten Teilfläche und Verbreiterung der Mendelstraße. Insgesamt wird ein verkehrsberuhigter Ausbau zugunsten eines guten Wohnumfeldes angestrebt.

Auf eine separate Anlegung von Parkplätzen zusätzlich zu den normalen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum wird verzichtet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Anzahl herzustellen.

Eine Haltestelle der Buslinie Bielefeld/Enger/Bünde befindet sich in angemessener Entfernung an der Engerstraße. Eine Ausweitung des Stadtbussystems mit kürzeren Zeittaktabschnitten wird angestrebt.

6. Einrichtungen der Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten im näheren und weiteren Umfeld sichergestellt. Die Bünder Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen liegt in ca. 2,5 km Entfernung und ist mit dem ÖPNV oder privat verkehrsgünstig zu erreichen.

Grundschule und Anlagen für sportliche Zwecke befinden sich ca.1 km entfernt. Kindergarten und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen 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 unmittelbarer Nähe vorhandenen Anlagen der beteiligten Versorgungsunternehmen sichergestellt. Es werden dementsprechende Netzerweiterungen erfolgen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem über die städtische Kanalisation. Um die erforderliche Vorflut für die geplanten Erschließungsgebiete sicherzustellen, werden z.Zt. umfangreiche Kanalbaumaßnahmen durchgeführt.

Schmutzwasser
Es bestehen für alle drei Siedlungsbereiche Anschlußmöglichkeiten an das städtische Kanalnetz in den vorhandenen Gemeindestraßen. Die Schmutzwasserkanalisation in den einzelnen Erschließungsgebieten wird im Rahmen von Erschließungsverträgen zwischen den betreffenden Eigentümern bzw. Investoren und der Stadt Bünde geregelt.

Regenwasser
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen wurde durch das Büro I.W.A. Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abfallwirtschaft, 32425 Minden, im Oktober 1996 eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Die Versuche ergaben k_f-Werte zwischen $1{,}39 \times 10^{-6}$ und $3{,}91 \times 10^{-7}$ m/s. Eine Regenwasserversickerung ist wegen der unzureichenden Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich.
Das Regenwasser ist zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation in der Paul-Gerhardt-Straße, Mendelstraße oder Augustastraße einzuleiten. Es ist eine Drosselung auf 10 l/s/ha vorzusehen. Sie kann in den einzelnen Gebieten z.B. durch die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens oder durch den Einbau eines Staukanals erfolgen, denkbar sind jedoch auch Einzellösungen wie Rigolen oder Regenwasserspeicher auf den jeweiligen Baugrundstücken. Im

Bereich der Augustastraße ist aufgrund des geringen Gefälles und der knappen Kanalhöhe das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln (Rigolen oder RW-Speicher) und ebenfalls auf 10 l/s/ha gedrosselt in den Regenwasserkanal Augustastraße einzuleiten.
Die jeweils zutreffenden Lösungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Bünde festzulegen und im Einzelnen vertraglich zu regeln.
Festsetzungen gemäß § 51a Abs.3 Landeswassergesetz erfolgen nicht.

8. Immissionsschutz

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden weiterhin als Acker, Wiese, Brache, o.ä. in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Unzumutbare Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnbebauung durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht zu erwarten.

Eine außergewöhnliche Belastung des geplanten Wohngebietes durch Verkehrslärm ist nicht vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes aber in enger Nachbarschaft befinden sich drei Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe. Der Betrieb Rische Metallbau KG. an der Augustastraße Hs.-Nr. 6 fertigt Geräte und Zubehör aus Metall für verschiedene Branchen, insbesondere für Bäckereien und für Arzt- und Tierarztpraxen.
An der Raffaelstraße Hs.-Nr. 10 sind die Betriebe A.V.U.S. Automobile GmbH und Peter Hampel GmbH Fahrzeugtechnik ansässig. Die Firma A.V.U.S. vertreibt und handelt mit Fahrzeugen/PKW und ist Kfz-Meisterbetrieb. Die Firma Hampel betreibt das Kfz-Handwerk, Reparaturen und Fahrzeugbau für Nutzfahrzeuge. Die Betriebe sind Nachfolger der ehemaligen Firmen Mitsubishi-Autohaus, Henning & Koss und Henning Landtechnik GmbH.

Es handelt sich im Ursprung um alteingesessene Betriebe, die im Einvernehmen mit der Nachbarbebauung an diesen Standorten bestehen und dort verwurzelt sind. Die Lage der Betriebe in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung setzt schon jetzt die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen den vorhandenen Nutzungen voraus. Beschwerden gegen die Betriebsabläufe seitens der umliegenden Wohnbebauung sind der Stadt Bünde nicht bekannt. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die Betriebe heran, so daß derzeit unter Zugrundelegung der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen die Betriebsstandorte nicht gefährdet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegt die Gärtnerei/Baumschule Pieper, Mendelstraße 1. Die gartenbauliche Nutzung in der jetzt festgesetzten Größenordnung ist wohngebietsverträglich. Die zukünftige Wohnbebauung wird durch den Betrieb der Gärtnerei nicht beeinträchtigt. Auf Dauer wird sich bei einer Aufgabe des Betriebes auch auf dem jetzt verbliebenen Betriebsgrundstück Wohnbebauung vollziehen.

9. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden aus der Sicht der Stadt Bünde nicht berührt. Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet.

10. Umweltschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Abwägung auch die in den §§ 1 und 1a BauGB enthaltenen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind somit auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Siedlungsentwicklung ist auf ausgewiesene Wohnsiedlungsbereiche zu konzentrieren. Streu- und Splittersiedlungen sind zu vermeiden, um den Außenbereich zu entlasten und ihn als Freiraum zu schützen.

Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben, liegt das Plangebiet am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hüffen/Werfen und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt lt. Ausweisung des Gebietsentwicklungsplanes Herford/Minden-Lübbecke im

Wohnsiedlungsbereich und außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen.
Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind nicht betroffen. Umweltschützende Belange i. S. d. § 1a Abs. 2 Nr. 3 (Umweltverträglichkeitsprüfung) und Nr. 4 BauGB (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) werden nicht berührt.
Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben werden die überplanten Freiflächen z. Zt. als Acker oder gartenbaulich genutzt. Durch die Planung gehen keine wertvollen Landschaftsbestandteile verloren.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu vermeiden. Aufgrund des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Stadt Bünde und durch die Schaffung dieses neuen Wohngebietes ergeben sich zwangsläufig neue Versiegelungsflächen.

Zur Minderung des Eingriffs enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes, Einzelpflanzgebote für heimische Bäume, die symbolisch auch im zeichnerischen Teil erscheinen, sowie eine prozentuale Eingrünung der Baugrundstücke, einschließlich einer Pflanzfläche als Übergang zur freien Landschaft im Westen des Gebietes.

Das anfallende Regenwasser wird wirksam zurückgehalten. Der Abfluß wird auf den normalen Landabfluß von 10 l/s/ha begrenzt. Dies trägt dazu bei, Erhöhungen des Spitzenabflusses in den Fließgewässern zu verhindern.

Gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzulegen. Es wurde eine Flächenbilanz für das Bebauungsplangebiet unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren, Stand: 1996) aufgestellt, die den Ist- und Prognosezustand der Flächen im Gebiet enthält. Die Einzelberechnungen sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Die im Plangebiet vorhandenen bebauten Wohngrundstücke und das Gelände des Gartenbaubetriebs fließen nicht in die Ermittlungen zur Flächenbilanz ein, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Flächenbilanz

Ausgangszustand
Gesamtflächenwert A 79.059,5

Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gesamtflächenwert B 63.324,5

Gesamtbilanz C
Gesamtflächenwert B abzügl. Gesamtflächenwert A

63.324,5
- 79.059,5
C = - 15.735,0

Die zu erwartenden Bodenversiegelungen durch die Anlegung der Straßen und Wege sowie durch die geplante Bebauung werden durch die vorgesehene ökologische Aufwertung der Wohngrundstücke im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen.
Die Differenz – 15.735 entspricht z.B. einer ca.4000 m² großen Gehölzpflanzung (Grundwert P=6) angelegt auf Acker (Grundwert A=2).

Der jeweilige Eigentümer/Erschließungsträger wird vertraglich verpflichtet, anteilig nach Größe des Erschließungsgebietes einen angemessenen zweckgebundenen Geldbetrag an die Stadt Bünde zu entrichten, mit dem an anderer Stelle im Stadtgebiet eine dem Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird. Zur Verfügung stehen Flächen in den Stadtteilen Bünde (Flur 13, Flurstück 118) und Ennigloh (Flur 13, Flurstücke 157-162) in einer Gesamtgröße von ca. 9600 m², die eine ökologische Aufwertung erfahren sollen. Eine entsprechende Teilfläche kann als Ausgleich für diese Planung dienen. Es können jedoch auch durch die Investoren andere geeignete Flächen bereitgestellt werden, auf denen dann in Abstimmung mit der Stadt Bünde die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Auf einen vollständigen Ausgleich im Bebauungsplangebiet wird verzichtet.

11. Kosten

Die Herstellung der erforderlichen neuen Erschließungsanlagen wird jeweils durch Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB zwischen einem Erschließungsträger und der Stadt Bünde geregelt.

Für die Stadt Bünde entstehen folgende Kosten:

- Kanalisation Augustastraße/Raffaelstraße, einschl. der Wiederherstellung der vom Kanalbau betroffenen Straßen (die Maßnahme ist im Abwasserbeseitigungsprogramm 1999 der Stadt Bünde enthalten) 492.000 DM

- Grunderwerb (Verbreiterung Mendelstraße) 35.000 DM

Bünde, den 12. Juli 1999

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Brockmeier)

Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bünde aufgrund von Anregungen des Kreises Herford und des Landrates als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Während der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr.2 (Gemarkung Hüffen) „Hüffener Heide" wurden aus landschaftspflegerischer Sicht Bedenken vorgebracht, die die Eingriffsbilanzierung und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme betreffen.
Die Begründung wird zu diesem Themenbereich korrigiert bzw. ergänzt. Die Ausführungen sind Bestandteil der Abwägung des Rates der Stadt Bünde zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch.

Flächenbilanz
In der Bewertung des Zustandes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) wird die Überlagerung der Flächenwerte Garten und Einzelbäume korrigiert. Es ergibt sich für den ermittelten Ausgleich ein höherer Wert, der nachfolgend in der Darlegung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt ist.

Ausgangszustand
Gesamtflächenwert A 79.059,5

Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gesamtflächenwert B 58.824,5

Gesamtbilanz C
Gesamtflächenwert B abzügl. Gesamtflächenwert A

58.824,5
- 79.059,5
C = - 20.235,0

Die zu erwartenden Bodenversiegelungen durch die Anlegung der Straßen und Wege sowie durch die geplante Bebauung werden durch die vorgesehene ökologische Aufwertung der Wohngrundstücke im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen.
Die Differenz **- 20.235** entspricht z.B. einer ca. **5.000 m²** großen Gehölzpflanzung oder einer naturnah gestalteten Brache gleicher Größe (Grundwert P=6) angelegt auf Acker (Grundwert A=2).

Der jeweilige Eigentümer/Erschließungsträger wird vertraglich verpflichtet, anteilig nach Größe des Erschließungsgebietes einen angemessenen zweckgebundenen Geldbetrag an die Stadt Bünde zu entrichten, mit dem an anderer Stelle im Stadtgebiet eine dem Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird. Zur Verfügung steht eine Ackerfläche im Stadtteil Spradow (Flur 7, Flurstück 297) in einer Gesamtgröße von ca. 2,7 ha, die eine ökologische Aufwertung erfahren soll. Eine entsprechende Teilfläche soll als Ausgleich für diese Planung dienen. Die Fläche wird gemäß dem Pflege- und Entwicklungskonzept für das Naturschutzgebiet „Else-Aue" umgestaltet.

Auf einen vollständigen Ausgleich im Bebauungsplangebiet wird verzichtet.

Bünde, den 19.11.1999

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

(Brockmeier)

Bestandsaufnahme für die Eingriffsbilanz
Bebauungsplan Nr. 2 Gemarkung Hüffen
„Hüffener Heide“

Der Bearbeitungsbereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da im nördlichen und südlichen Randbereich Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgangszustand

Straßen
Gemarkung Hüffen Flur 1 Flurst. 160.
Augustastraße

versiegelt	185m x 4,50m	832,50m²
Straßenrand	185m x 0,75m x 2	277,50m²
		1110,00m²

Gemarkung Hüffen Flur 1 Flurst. 273, Gemarkung Werfen Flur 4 Flurst. 339
Mendelstraße

versiegelt	90m x 3,00m	270,00m²
Straßenrand	90m x 0,50m x 2	90,00m²
wassergebunden	126,50m x 3,00m	379,50m²
Straßenrand	126,50m x 0,50m x 2	126,50m²
		866,00m²

Baugebiet
Gemarkung Hüffen Flur 1

Flurst.	741	(teilw.) Garten	400m²	
	85/2	(teilw.) Garten	855m²	1255m²
	719	(teilw.) Acker	6408m²	
	859	dto.	4539m²	
	899	dto.	6819m²	
	913	dto.	999m²	

Gemarkung Werfen Flur 4

Flurst.	375	Acker	8989m²	
	61	dto.	9122m²	
	282	dto.	715m²	37591m²
			38846m²	

Bilanzgebiet gesamt **40822m²**

Planungszustand

Straßen

Augustastraße	185m x 6,00m	1110m²
Mendelstraße	216,5m x 6,00m	1299m² (mit Verbreiterung)

Planstraße 1 (nördl. der Mendelstr.)

Fahrbahn	(130+12+54) x 6,00m	1176
Wendeplatz	(6+20) x ½ x 11	143
	4 x 20	80
Ecken	4 x 3 x 3 x ½	18
	12 x 13 x ½	78
		1495m²

Pflasterwege	(13+8+22+22+59) x 4,00m	496
	39 x 3,00m	117
		613m²

Planstraße 2 (westl. der Augustastr.)

Fahrbahn	(54+54+52) x 6,00m	960
Ecken	6 x 3 x 3 x ½	27
		987m²

Planstraße 3 (östl. der Augustastr.)

Fahrbahn	(65+12) x 6,00m	462
Ecken	4 x 3 x 3 x ½	18
		480m²

Pflasterwege	(13+24) x 4,00m	148m²

Bilanzgebiet gesamt	**40822m²**	
abzüglich Straßen	1110 Augustastr.	
	1299 Mendelstr. mit Verbreiterung	
	1495 Planstr. 1	
	987 Planstr. 2	
	480 Planstr. 3	
	5371m² Straße (versiegelt)	
abzüglich Wege	613	
	148	
	761m² Pflasterwege (mit großem Fugenanteil)	

Baugebiet	**34690m²**	
GRZ 0,3	10407m²	versiegelte Fläche (Wohn- und Nebengebäude)
GRZ 0,1	3469m²	versiegelt mit Versickerung (Terrassen, Zuwegungen, usw.)
GRZ 0,45	15610m²	Garten strukturarm
GRZ 0,15	5204m²	15% Pflanzgebot
	- 585m²	Gehölzstreifen 117m x 5m (Flurstück Werfen 4, 61)
	4619m²	Garten strukturreich

-3.11- Bünde, den 24.06.1999

Korrektur zum Satzungsbeschluss

Baugebiet	**34690m²**	
GRZ 0,3	10407m²	versiegelte Fläche (Wohn- und Nebengebäude)
GRZ 0,1	3469m²	versiegelt mit Versickerung (Terrassen, Zuwegungen, usw.)
GRZ 0,45	13360m²	Ziergarten strukturarm (ohne Fläche der Einzelbäume)
GRZ 0,15	4619m²	Ziergarten strukturreich (ohne Gehölzstreifen)
	585m²	Gehölzstreifen 117m x 5m (Flurstück Werfen 4, 61)
	2250m²	Einzelbäume (75 Stück je 30m²)

-3.11- Bünde, den 19.11.1999

Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan **Nr. 2 Hüffen „Hüffener Heide“** Planungsstand: Satzungsbeschluss

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt korrektur - faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	versiegelte Fläche,					
		Augustastraße,	832,5	0	-	0	0
		Mendelstraße	270,0	0	-	0	0
2	1.3	Wassergeb. Decke					
		Mendelstraße	379,5	1	1	1	379,5
3	2.1	Straßenrand					
		Augustastraße	277,5	2	1	2	555,0
		Mendelstraße	90,0	2	1	2	180,0
		Mendelstraße	126,5	2	1	2	253,0
4	3.1	Acker	37.591,0	2	1	2	75.182,0
5	4.1	Garten	1.255,0	2	1	2	2.510,0
					Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)		**79.059,5**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1 Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	2 Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche m^2	5 Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert liste)	6 Gesamt korrektur faktor	7 Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	versiegelte Fläche Straßen	5.371	0	-	0	0
2	1.1	Baufläche GRZ 0,3	10.407	0	-	0	0
3	1.2	mit Versickerung GRZ 0,1	3.469	0,5	1	0,5	1.734,5
4	1.2	Pflasterwege mit Versickerung	761	0,5	1	0,5	380,5
5	4.1	Ziergärten GRZ 0,45 Strukturarm (ohne Fläche	13.360	2	1	2	26.720
6	4.2	Einzelbäume) Pflanzgebot GRZ 0,15 (ges.)	4.619	3	1	3	13.857
7	8.1	Ziergärten Strukturreich (ohne Gehölzstr.)	585	6	0,75	4,5	2.632,5
8	8.2	Gehölzstreifen Einzelbäume 1 Baum/Grdst. ´ca. 75 á 30 m²	2.250	6	1	6	13.500
					Gesamtflächenwert (Summe Sp 8)		58.824,5

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) 58.824,5 - 79.059,5 = **- 20.235**

Ziff. 7: Korrekturfaktor 0,75 für atypische Ausprägung