

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
(Gemarkung Hüffen/Werfen)
„Hüffener Heide“**

Die Stadt Bünde beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 2 (Gemarkung Hüffen) „Hüffener Heide“ vereinfacht zu ändern.

Die Änderung betrifft die im Südosten des Bebauungsplans gelegenen unbebauten Grundstücke (Gemarkung Werfen, Flur 4, Flurstücke 398, 399, 400 und Gemarkung Hüffen, Flur 1, Flurstück 650), die von der Mendelstraße, Augustastraße und einer geplanten neuen Straße erschlossen werden.

Auf den Grundstücken 398, 399 und 400 (Werfen, Flur 4) erfolgt aufgrund einer anderen Grundstücksaufteilung eine Anpassung der festgesetzten überbaubaren Flächen und der öffentlichen Erschließungsstraße (Verschiebung um ca. 4,0 m in südlicher Richtung) an die neue Situation.

Das Grundstück 650 (Hüffen, Flur 1) ist eine Teilfläche des vorhandenen Baumschulensbetriebes und war bisher als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Das Grundstück ist einerseits zur Mendelstraße erschlossen und ist andererseits Anlieger der Planstraße. Entgegen früheren Absichten des Eigentümers soll nun für dieses Grundstück eine Bebauung ermöglicht werden (entsprechend der Anregung des Eigentümers).

Außerdem wird die Weiterführung der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Zum Immissionsschutz: Bei den bestehenden benachbarten Betrieben handelt es 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, so dass die Betriebsstandorte aus heutiger Sicht nicht gefährdet sind.

Belange des Umweltschutzes werden durch die Überplanung des Flurstücks 650 zum Zwecke der Bebauung berührt: zukünftig werden weitere Flächen versiegelt.

Flächenbilanz

A. Ausgangszustand
Flurstück 650, 2.324 m², Acker Grundwert 2
Gesamtflächenwert A 4.648

B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mendelstraße,	36 m ²	Grundwert 0	
Planstraße	108 m ²	0	
Baufläche GRZ 0,3	654 m ²	0	
Baufläche 0,1	218 m ²	0,5	109
Ziergarten GRZ 0,45			
strukturarm, ohne Einzelb.	891 m ²	2	1.782
Ziergarten GRZ 0,15			
Strukturreich	327 m ²	3	981
3 Einzelbäume je 30 m ²	90 m ²	6	540
Gesamtflächenwert B	3.412		

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B abzügl. Gesamtflächenwert A

$$\begin{array}{r} 3.412 \\ - 4.648 \\ \hline C = - 1.236 \end{array}$$

Der Eingriff auf dem Flurstück 650 in die bestehende Grundstücksnutzung „Baumschule“ ist nur gering. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird nicht beeinträchtigt, weil sich das Grundstück schon jetzt als ein noch unbebauter Teil des vorhandenen Baugebietes und nicht als Bestandteil der weiträumigen und großflächigen Landschaft darstellt.

Zur Minderung des Eingriffs enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes, Einzelpflanzgebote für heimische Bäume sowie eine prozentuale Eingrünung der Baugrundstücke.

Auf einen vollständigen Ausgleich soll aus diesen Gründen zugunsten der geplanten Wohnbebauung verzichtet werden.

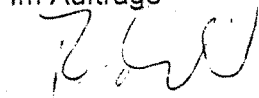
Durch die Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es entstehen für die Stadt Bünde keine Kosten.

Nachrichtlich:

Weitergehende Ausführungen zum Immissionsschutz und zu den Ausgleichsmaßnahmen für das übrige Plangebiet sind in der Begründung des zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 (Gemarkung Hüffen/Werfen) „Hüffener Heide“ enthalten.

Bünde, den 10. April 2000

Im Auftrage



(Pichler)