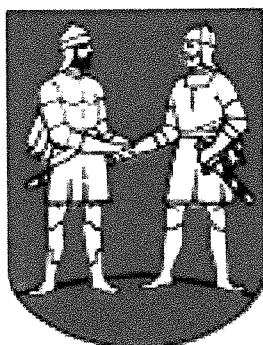


Begründung
Bebauungsplan Nr. 3 Gemarkung Werfen
"Im Osteresch"
-2.vereinfachte Änderung-



1. Grund der Änderung

Die Stadt Bünde beabsichtigt eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 (Gemarkung Werfen) "Im Osteresch" vereinfacht zu ändern.

Die Änderung betrifft eine unbebaute neu vermessene Grundstücksfläche (Gemarkung Werfen Flur 4 Flurstück 507) im südlichen Plangebiet, die von der zukünftigen Erschließungsstraße umgeben ist und dadurch räumlich von den übrigen Baugrundstücken getrennt ist. Aufgrund neuer Planungswünsche der Eigentümerin ergeben sich Verschiebungen der überbaubaren Flächen. Geplant ist der Neubau von 26 Reihenhäusern mit jeweils einer Wohnung pro Hausgruppeneinheit.

2. Regelungen zur Bebauung

Die zukünftige Bebauung fügt sich in die bestehende Planung ein. Städtebauliche Gründe stehen einer Änderung nicht entgegen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen. Lediglich hinsichtlich der Bauweise –Hausgruppe- und der Gestaltung der zweigeschossigen Hausgruppen werden die bisherigen Ausnahmeregelungen (Ziff. 2.1 und 6.3 textl. Fests.) nun allgemein zulässig.

Es erfolgt eine einheitliche Gestaltung der Hausgruppen. Die Grundstücksgrößen ergeben sich aus dem Gebäuderaster. Die festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke (Ziff. 3.0 textl. Fests.) sind für diesen Änderungsbereich nicht verbindlich.

Der Änderungsplanung liegt ein ökologisch geprägtes Modellprojekt zugrunde.

- Für die Versorgung des Wohnbereiches ist ein Blockheizkraftwerk geplant.
- Die Ausrichtung der Bauflächen lässt eine optimale Nutzung von Solarenergie zu.
- Die gemeinschaftliche Grünanlage erhöht den Wohnwert.
- Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die flächensparende Bauweise Rechnung getragen.

Die Erschließung des Baugebietes bleibt unverändert und ist durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages bereits sichergestellt. Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (vom 09. März 2001) und Aussagen der ursprünglichen Begründung (vom 11. Januar 2001).

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bauleitplanes nicht berührt.

3. Sonstige Belange

Der Umweltschutz, der Denkmalschutz und sonstige öffentliche und private Belange sind nicht betroffen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Bebauung wurden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes nachgewiesen. Durch die veränderte Planung entstehen in dieser Hinsicht keine höheren Anforderungen.

Es handelt sich nicht um ein Bebauungsplanverfahren in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§§ 1 a Abs. 2 Nr.3 und 2 a Abs. 1 BauGB).

Für die Stadt Bünde entstehen keine Kosten.

Bünde, den 01. Juli 2004

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage



(Pichler)