

Stadt Bünde
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
- Abteilung Stadtplanung -

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Gemarkung Ennigloh Nr. 25
"An der Hauptstraße" der Stadt Bünde**

1. Grund der Aufstellung

Der vorliegende Planbereich ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 102.1

"Bahnhofsgebiet", der vom Rat der Stadt Bünde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen wurde und als städtebauliches Konzept für den Bahnhofsbereich anzusehen ist. Auf das gesetzliche Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde bisher verzichtet, da nur noch punktuelle Baumaßnahmen einen Handlungsbedarf eröffnen und in separaten Planungen behandelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 102.1 umfaßt u. a. das innerstädtische Kerngebiet "Hauptstraße", das zwischenzeitlich durch die Neugestaltung des Straßenraumes eine wesentliche Verbesserung erfahren hat. Dennoch ist die Strukturschwäche noch nicht überwunden.

Ein wesentlicher Beitrag für die städtebauliche Entwicklung der Hauptstraße ist die geplante Eckbebauung Bahnstraße/Hauptstraße. Der Grundstücksbereich des Flurstückes 813 stellte seit Jahren aufgrund der dort ansässigen gewerblichen Nutzungen und dem schlechten baulichen Zustand der Gebäude eine äußerst unbefriedigende Situation dar. Das trifft auch auf das ehemalige Kinogebäude "Universum" (Hauptstraße 9) zu, das bisher noch ungenutzt ist.

Nachdem die ehemalige Nutzung einschließlich der Gebäude auf dem Flurstück 813 beseitigt ist, soll nun eine städtebaulich ansprechende akzentsetzende Bebauung verwirklicht werden. Es soll eine Verbesserung des Umfeldes erreicht und eine positive Wohn- und Geschäftssituation geschaffen werden, die auch den weiteren Anliegern der Hauptstraße Anreiz zu privaten Investitionen geben soll.

2. Regelungen zur Bebauung

Das Grundstück liegt zentral im Innenstadtbereich der Stadt Bünde und ist deshalb als Kerngebiet festgesetzt. Die Entwicklung zu einem funktionsfähigen Kerngebiet soll durch die geplante Wohnnutzung unterstützt werden. Eine Belebung des Gebietes auch durch die Wohnbevölkerung ist dringend notwendig. Daher sollen die nach § 7, Absatz 2, Nr. 7 Baunutzungsverordnung zulässigen sonstigen Wohnungen als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Für die Zahl der Vollgeschosse sind Mindestwerte eingesetzt, um die beabsichtigten städtebaulichen Akzente zu erreichen. Da die Eckbebauung über 50 m betragen wird, ist geschlossene Bauweise zugrunde gelegt, die zur anschließenden westlichen Bebauung durch die private Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen unterbrochen wird.

Aufgrund der Strukturschwäche im Bahnhofsgebiet sollen Spielhallen und Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auf der Grundlage des § 1 (5 und 9) BauNVO in den Kerngebieten ausgeschlossen werden. Ein weiteres Eindringen würde eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität dieses Bereichs als Einkaufsstraße mit sich bringen. Dem entgegen steht das unzweifelhaft vorrangige städtebauliche Ziel, den vorhandenen Geschäftsbereich durch gestalterische Maßnahmen aufzuwerten und eine positive Wohn- und Einkaufssituation zu verwirklichen.

3. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist sowohl durch gewerbliche Immissionen wie auch durch Verkehrslärm (hier: Eisenbahnstrecke der Deutschen Bundesbahn Osnabrück - Löhne) vorbelastet. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme läßt in Gemengelagen eine uneingeschränkte Anwendung allgemein geltender Standards nicht zu. Es führt nicht nur zu einseitiger Einschränkung der emittierenden Nutzung - zumal wenn sie bereits vorhanden ist -, sondern auch zu einer den Bestand respektierenden Duldungspflicht derer, die in Nähe von - als solchen in Bestand legalen - Belästigungsquellen wohnen.

Das geplante Wohnungsbauvorhaben sieht in seinen Planvorlagen des bereits gestellten Bauantrages vor, daß - bis auf 1 Ausnahme - die Schlafräume nach Nordwesten zur bahnabgewandten Seite orientiert sind. Wohnräume, Küchen, Kinderzimmer liegen nach den Plänen nach Südosten. Um die Emission der Eisenbahn in diesen Räumen so gering wie möglich zu halten, sind Loggien vorgesehen, die Räume erhalten Schallschutzverglasung.

Die gewerblichen Emissionen aus dem diesem Bebauungsplan der Eisenbahn angrenzend gegenüberliegenden Gebiet werden sich kurzfristig durch Nutzungsänderung deutlich verringern.

Der derzeitig vorhandene Stahl-Handels-Betrieb wird umsiedeln. Für die neue Nutzung sind Lärmschutzgutachten in Arbeit, die eine hinsichtlich der neuen Nutzung lärmmäßig neutrale Situation berücksichtigt.

4. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

5. Umweltschutz

Der Planbereich liegt in der Bünde Innenstadt. Die Auffüllung vorhandener Flächen in bebauten Bereichen trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Belange des Immissionsschutzes sind berücksichtigt.

Des weiteren sind Festsetzungen zur Anpflanzung hochstämmiger Einzelbäume und zur Erhaltung des zukünftigen Baumbestandes im Bebauungsplan aufgenommen. Maßnahmen zur inneren Durchgrünung werden in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren in den Bauschein aufgenommen.

6. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Bünde keine Kosten.

Bünde, den 16. September 1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Brockmeier)
Techn.Beigeordneter