

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB - zum Bebauungsplan Nr. 26
Gemarkung Ennigloh "Kleffhagen"

1. Grund der Aufstellung, bisheriger Verfahrensablauf

Die Stadt Bünde beabsichtigt für eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Ennigloh Flur 2 Flurstück 364 einen Bebauungsplan zum Zweck der Wohnbebauung aufzustellen.

Die häufigen Nachfragen aus der Bevölkerung nach Bauland machen den dringenden Bedarf an neuen Wohngebieten deutlich. Bedingt durch die fortschreitende Bebauung zwischen Herderstraße und Hanffeld, Bebauungsplan Nr. 24 "An der Herderstraße" nördlich dieses Plangebietes gelegen, wurden verstärkt die Wünsche zur Erschließung weiterer Wohnbauflächen in diesem Bereich des Stadtteils Ennigloh laut.

Seitens der Stadt Bünde wurden Gespräche mit dem Eigentümer aufgenommen, die letztendlich dazu führten, daß die landwirtschaftliche Nutzung dieser Restfläche zugunsten eines kleinen Wohnbereiches aufgegeben wird. Das Verfahren zur Bauleitplanung soll nach § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durchgeführt werden. Die Planung dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Bünde.

Im Vorfeld dieser Planung wurde im März/April 1994 ein Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Altenwohn- und Pflegeheimes und Einzelwohnhäusern gestellt. Nach Beteiligung der betroffenen Fachbehörden wurde erkennbar, daß die Bebauung dieses Geländes einer verbindlichen Bauleitplanung bedarf. Die Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24. Oktober 1994 statt, sowie im Februar 1995 eine eingeschränkte Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange.

Der Bau des Altenwohn- und Pflegeheimes kommt nicht mehr zur Ausführung.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan - FNP - andere Planungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes sowie weiterer Flächen östlich und südöstlich ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bünde Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem FNP der Stadt Bünde ist somit gegeben.

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen Teile des Landschaftsplanes Bünde / Rödinghausen an. Es handelt sich um bewaldete Grundstücke des Gewinghauser Bachtals, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

3. Regelungen zur Bebauung

Art und Maß der Nutzung entsprechen den benachbarten Strukturen und dem Bestand im Plangebiet. Aufgrund der sensiblen Lage an der Nahtstelle zum Landschaftsschutz wird reines Wohngebiet ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, nicht störendes Handwerk usw.) festgesetzt. Aus dem gleichen Grund und um erhöhtem Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken, wird die geplante Wohnbebauung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt und ständige Zufahrten zur Straße "Am Gewinghauser Bach" ausgeschlossen. Lediglich zur Bewirtschaftung der Waldfläche und der Streuobstwiese soll eine Ein- und Ausfahrt gestattet sein.

4. Erschließung des Gebietes

4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen Auf der Kreuzbreite und Kleffhagen und einen Privatweg erschlossen. Im Interesse der Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Vermeidung von zusätzlichem Autoverkehr ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Verkehrswege zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Dieses planerische Ziel fließt in die Ausbauplanungen ein.

Der private Wohnweg ist als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche in der Planung enthalten. Sie ist zugunsten der Allgemeinheit über Baulast abzusichern; damit sind sämtliche Benutzer erfaßt.

4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

- a) Die Versorgung mit Frischwasser, Gas, Elektrizität und Telefon wird durch die zuständigen Unternehmen sichergestellt.
- b) Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasserkanäle befinden sich in den Straßen Kleffhagen und Auf der Kreuzbreite.

Die Kanäle sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausreichend dimensioniert. Die Leistungsfähigkeit der städtischen Kläranlage wird durch die Belastungen aus dem Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Aus abwassertechnischer Sicht steht der Wohnnutzung nichts entgegen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 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. Ein derartiger Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen mit der Maßgabe, die Elemente einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung bestehend aus Versickerung, Speicherung und Ableitung in der vorgenannten Reihenfolge nach den Möglichkeiten des jeweiligen Grundstücks auszuschöpfen.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein unvermarkter Wasserlauf, südlich der Gewinghauser Bach. Somit stehen ortsnah Einleitungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden gesondert eingeholt, ebenso die Absicherung notwendiger Leitungsrechte.

5. Einrichtungen der Infrastruktur

Grundschule, Kindergarten, Läden des täglichen Bedarfs, kirchliche und sportliche Einrichtungen liegen in etwa 1,0 - 1,5 km Entfernung zum Plangebiet. Realschule, Hauptschule und Gymnasium befinden sich in den Schulzentren Bünde-Mitte bzw. Ennigloh (auch Gesamtschule). Sie sind, wie auch der Ortskern, mit den gehobenen Angeboten des Einzelhandels, Dienstleistungen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, verkehrstechnisch gut erreichbar.

6. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Die Vorgaben der §§15 und 16 DSchG werden bei der Genehmigung baulicher Anlagen beachtet.

7. Umweltschutz

- 7.1 Die Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gebietet den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dementsprechend ist die Siedlungsentwicklung auf ausgewiesene Wohnsiedlungsbereiche zu konzentrieren, um Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden, den Außenbereich zu entlasten und als Freiraum zu belassen und zu schützen. .
Lt. Gebietsentwicklungsplan Herford / Minden-Lübbecke befindet sich das Plangebiet im Wohnsiedlungsbereich Ennigloh / Dünne.

7.2 Bewertung des Baugebietes

Das Plangebiet ist die nordwestliche restliche Freifläche des Wohngebietes zwischen Herderstraße und Wirtsheide, Gerhart-Hauptmann-Straße und Gewinghauser Bach. Die überplanten Freiflächen werden zur Zeit landwirtschaftlich (Acker) genutzt.

Geprägt wird das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich durch den an das Plangebiet angrenzenden Waldbestand. Dieser Wald ist im Landschaftsplan Bünde/Rödinghausen als Landschaftsschutzgebiet und Bestandteil des Gewinghauser Bachsystems ausgewiesen.

Ansonsten werden durch die Planung keine schutzwürdigen Biotop- und/oder Landschaftsbestandteile im Sinne des Landschaftsgesetzes (LG NW) in Anspruch genommen.

Begrenzt wird das Plangebiet an der Ost-, der Südost- und der Südwestseite von vorhandenen und befestigten Straßen. An der Nordwestseite grenzen der o. a. Wald und ein bebautes Grundstück mit vielfältigem Gehölzbestand an.

a) Flächenaufteilung Bestand:

Flurstück 364 (bis zur Nutzungsgrenze Wald)	
• Acker	9.800 m ²
• Grenzbereich Acker/Waldrand	750 m ²
Flurstück 36 (Kleffhagen 7)	
• Gebäudefläche	168 m ²
• Zufahrt-/Hoffläche (Pflasterfläche)	40 m ²
• Zier- und Nutzgarten, strukturreich	620 m ²
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	11.378 m ²

b) Flächenaufteilung Planung

Gesamtfläche	11.378 m ²
Pflanzung Waldrand	750 m ²
Pflanzung Obstwiese	2.474 m ²
Pflanzgebote auf den Grundstücken	1.223 m ²
Erschließungsweg	252 m ²
verbleiben	6.679 m ² Baugrundstücke
davon sind GRZ 0,4	2.672 m ² Gebäudeflächen
0,1 max. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO	668 m ² befestigte Flächen
0,5	3.339 m ² Nutz- und Ziergärten

u n d

10 Einzelbaumpflanzungen á 30 m ²	300 m ²
--	--------------------

c) **Vorgesehene landschaftspflegerische Maßnahmen**

- Schutz des angrenzenden Waldes durch Anlage eines artenreich gestuften Waldrandes in 5 m Breite und einer Obstwiese in ca. 20 m Breite
- Anlage einer durchschnittlich 5 m breiten Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft (Pflanzgebot auf den Grundstücken 1.223 m²)
- Anlegung von Nutz- und Ziergärten auf den Grundstücken (3.339 m²)
- Pflanzung von 10 Einzelbäumen auf den Grundstücken

d) **Eingriffsbilanzierung**

Die Ermittlung des Eingriffs sowie von Ausgleichsmaßnahmen erfolgte auf der Grundlage der "Arbeitshilfe für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren), Entwurf Stand 14.06.1995".

Bei der Ermittlung der Gesamtbilanz ergibt sich der Gesamtflächenwert A mit 24.350 Punkten zum Gesamtflächenwert B mit 35.175 Punkten.

Die Differenz von plus 10.825 Punkten zeigt, daß der Eingriff durch den Bebauungsplan ausgeglichen ist (Fachbeitrag des Grünflächenamtes der Stadt Bünde).

7.3 Die Stellungnahmen des Oberkreisdirektors aus den vorherigen Beteiligungen (Altenwohn- und Pflegeheim) im April 1994 und Februar 1995 wurden beachtet. Der Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen für eine naturnahe Gestaltung des Waldrandes und eine landschaftliche Einbindung des Wohngebietes durch Pflanzgebote und allgemeiner Aufwertung der Ackerfläche.

7.4 Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas sind aufgrund der umweltverträglichen Planung ausgeschlossen. Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, soll eine Versickerung des Regenwassers gem. § 51 a Landeswassergesetz erfolgen (s. auch Pkt. 4.2 der Begründung).

7.5 **Maßnahmen zum Schutz des Waldes**

Das vorhandene Wohngebäude Kleffhagen Nr. 7 und die geplante Bebauung liegen in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand, so daß bauliche oder sonstige Anlagen, die die Einrichtung und den Betrieb einer Feuerstelle erfordern, der Genehmigung der Forstbehörde bedürfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch geeignete Sicherheitsmaßnahmen und Auflagen im Genehmigungsverfahren kann eine Waldbrandgefahr ausgeschlossen werden.

Das vorhandene Gebäude Kleffhagen Nr. 7 und die geplante südwestliche Randbebauung unterschreiten den Sicherheitsabstand gemäß RdErl. des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (18.7.1975) von 35 m zum Waldrand. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Abrundung des Wohngebietes mit den vorliegenden geplanten Abständen zum Waldrand auch unter Berücksichtigung anderer öffentlicher und der privaten Belange als verträgliche Lösung. Im Rahmen der Baugenehmigung ist bei Unterschreitung des Sicherheitsabstandes durch Baulast oder vertraglich sicherzustellen, daß dem Waldbesitzer keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht auferlegt wird und Schäden und Beeinträchtigungen, die aufgrund geringerer Abstände entstehen, keine Schadenersatzansprüche begründen. Ein Eingriff in die Substanz der Waldflächen erfolgt nicht.

Abschließend ist festzuhalten, daß nach Abwägung aller öffentlichen und der privaten Belange untereinander eine Bebauung des Plangebietes keine Konflikte hervorrufen wird sondern sich in die umliegende Siedlungs- und Landschaftsstruktur harmonisch einfügen wird. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bünde wird hingewiesen.

7.6 Belange des Immissionsschutzes werden nicht berührt.

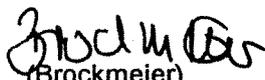
8. Kosten

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen und Kanäle sichergestellt. Die innere Erschließung ist privat herzustellen.

Ein Endausbau der Straßen ist nicht im Straßenbauprogramm enthalten, so daß derzeit für die Stadt Bünde keine Kosten entstehen.

Bünde, den 05. Februar 1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Brockmeier)
Techn. Beigeordneter