

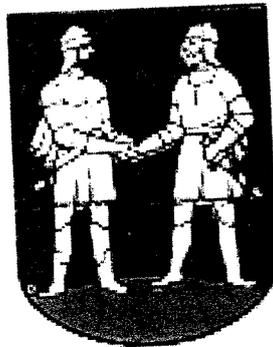
Stadt Bünde

Bereich 7 -Stadtplanung-
Sachgebiet 7.1 -Planung-
Az.: 7.1/61-622-25-7

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 7 Gemarkung Hüffen
"Zillestraße / Engerstraße"**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	4
4. Verfahrensablauf	4
5. Regelungen zur Bebauung	4
6. Ver- und Entsorgung	5
7. Belange des Umweltschutzes	5
8. Kosten	6

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Das Plangebiet war außer den vorhandenen Baugrundstücken an der Engerstraße Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6 Gemarkung Hüffen "Hans-Böckler-Straße / Zillestraße". Während der öffentlichen Auslegung im Oktober / November 2003 wurden seitens des Kreises Herford als untere Landschaftsbehörde, des westfälischen Amtes für Denkmalpflege und des Eigentümers des Baudenkmals Zillestraße 89 Anregungen zum Schutz des Gebäudes vorgebracht.

Im Hinblick auf die Bedeutung und Wirkung des Baudenkmals und des erhaltenen Baumbestandes wurde befürchtet, dass durch die Nähe der angrenzenden Bauflächen das Umfeld des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Aufgrund dieser Anregungen, wurde dieser Bereich vom Satzungsbeschluss ausgenommen, mit der Maßgabe, die Planung für diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu beraten und zu entscheiden. Die angrenzenden Grundstücke an der Engerstraße wurden in die Planung einbezogen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches nach eingehender Abwägung der betroffenen Belange.

2. Übergeordnete Planungen,

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,

Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist für diesen Bereich „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. In den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bünde gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich entlang der Engerstraße schließt sich gemischte Baufläche und im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes Wohnbaufläche an.

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Lediglich die Bauzeile an der Engerstraße wird als Mischgebiet festgesetzt. Für den übrigen Planbereich wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur, hier Baudenkmal und bestehende Wohnnutzung, sinnvollerweise allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in der dargestellten gemischten Baufläche nicht gefährdet. Die Abweichung widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, sie folgt den örtlichen Gegebenheiten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist sichergestellt.

Der Planbereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB). Er wird durch die Engerstraße und die Zillestraße erschlossen.

Die östliche Bauzeile an der Engerstraße ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Das Gebäude Zillestraße 89 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Bünde eingetragen.

Auf dem Grundstück westlich des Baudenkmals und im Grenzbereich befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. Das vorhandene Naturdenkmal eine Esche im nordöstlichen Grenzbereich des Grundstücks wird ebenfalls gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planung übernommen.

Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen.

Andere Fachplanungen sind nicht betroffen.

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Gemeinde kann in einem Gebiet nach § 34 BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB 2004 anwenden. Voraussetzung ist, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Des Weiteren dürfen keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der wesentlichen Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan erfüllt diese Kriterien. Die Eigenart der näheren Umgebung ist entlang der Engerstraße durch gemischte Nutzung und an der Zillestraße durch Wohnbebauung geprägt.

Durch die Planung wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Schutzgüter vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen abgesehen.

4. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2003 über die Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Gemarkung Hüffen) "Hans-Böckler-Straße / Zillestraße" beraten.

Aufgrund der Anregungen des Kreises Herford als untere Landschaftsbehörde, des westfälischen Amtes für Denkmalpflege und des Eigentümers des Baudenkmals Zillestraße 89, wurde dieser Bereich vom Satzungsbeschluss ausgenommen, mit der Maßgabe, die Planung für diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu beraten und zu entscheiden.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 (1) BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange) wurde nicht verzichtet, um Informationsdefizite auszuschließen. Sie fand in der Zeit vom 26.04.2005 bis zum 31.05.2005 statt. Es wurden Anregungen zum Baumbestand (nochmalige Überprüfung), zum Inhalt des Bebauungsplanes (Ergänzung Planlegende) und zur Begründung (Ergänzung Niederschlagswasser) vorgebracht, die keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB) wurde in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB) in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Der Satzungsbeschluss ist zu fassen

5. Regelungen zur Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Angepasst an die vorhandene Bebauung wird Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 Baunutzungsverordnung BauNVO und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, weil derartige Nutzungen im Umfeld des Gebietes nicht typisch sind.

Gestaltung

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden gem. § 86 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an den vorhandenen Gestaltungselementen der Nachbarbebauung orientieren.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen der beteiligten Versorgungsunternehmen sichergestellt. Im Bereich der Planstraße werden entsprechende Netzerweiterungen genommen.

Entwässerungsleitungen im Trennsystem sind in der Engerstraße und Zillestraße vorhanden. Es bestehen somit in den vorhandenen Gemeindestraßen Anschlussmöglichkeiten an das städtische Kanalnetz.

Schmutzwasser

Die erforderlichen Kanalnetzerweiterungen im Bereich der Planstraße werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen den betreffenden Eigentümern bzw. dem Erschließungsträger 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.

Da es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 6 Gemarkung Hüffen "Hans-Böckler-Straße / Zillestraße" handelt, können die Ausführungen zur Bodenqualität übernommen werden. Anhand der Ergebnisse aus der Bodenkarte "Hunnebrock" des Kreises Herford auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (sandiger Lehmboden; entstanden aus Geschiebelehm, stw. Tonmergel ab 0,8 m Tiefe) und der im Umfeld des Baugebietes dokumentierten Bodenprofile bzw. Bodenqualitäten kann festgehalten werden, dass eine nennenswerte Versickerung von Regenwasser wegen der anstehenden Böden nicht möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem bisher unbebauten Flurstück 1108 wird in östlicher Richtung der städtischen Regenwasserkanalisation zugeführt. Diese Maßnahme ist Bestandteil der genehmigten Entwässerungsplanung für das Baugebiet "Hans-Böckler-Straße / Zillestraße". Die Rückhaltung des Regenwassers ist zentral westlich der Engerstraße im Bereich Dorfstraße geplant.

Die Bebauung des Eckgrundstücks Engerstraße / Zillestraße (Flurstück 1110) muss in die Regenwasserkanalisation in der Engerstraße einleiten. Hier ist eine Rückhaltung auf mind. 10 l/s/ha auf dem privaten Grundstück erforderlich und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bis auf geringe Teilflächen östlich der Planstraße bebaut bzw. gemäß § 34 BauGB bebaubar. Durch die Planung werden keine negativen städtebaulichen Veränderungen ausgelöst.

- Die **Eingriffsregelung** kommt nicht zur Anwendung, weil sich das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet.
- Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine Veränderung. Der erhaltenswerte Baumbestand sowie das Naturdenkmal sind dauerhaft zu schützen, Bodenversiegelungen innerhalb des Wurzelbereiches sind untersagt. Durch die Verschiebung der Planstraße ergibt sich eine Restfläche, die als private Grünfläche zukünftig zu erhalten ist.

- Negative Auswirkungen auf die Belange des **Wassers, der Landschaft und der biologischen Vielfalt** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers ist unter Pkt. 6 beschrieben. Die freie Landschaft ist nicht betroffen. Der erhaltenswerte Baumbestand wird geschützt.
- Die Belange des **Bodenschutzes** BbodSchG/LbodSchG werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 LbodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen konzentriert. Schädliche Bodenveränderungen und **Altlasten** sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs oder bei der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der **Kampfmittelräumdienst** zu verständigen.
- Die Belange des **Immissionsschutzes** werden beachtet. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Engerstraße sind nicht zu befürchten.
- Die Belange des **Denkmalschutzes** und der Denkmalpflege werden beachtet. Es ist ein Baudenkmal im Plangebiet vorhanden. Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB wurde die nach dem Denkmalschutzgesetz getroffene Festsetzung für das Gebäude Zillestraße 89 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Das Baudenkmal Zillestraße 89 ist ein ehemaliges Heuerlingshaus, ein schlichter Vierständerbau aus dem Jahre 1808. Es wurde 1985 unter Schutz gestellt. Mit dem umliegenden erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand bildet es eine zu schützende Einheit.
Durch die veränderte Lage der Planstraße, der Einbeziehung der Baugrundstücke an der Engerstraße und der Festsetzung der Kronenbereiche des zu schützenden Baumbestandes wird gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Gemarkung Hüffen) ein angemessener Abstand zur zukünftigen Nachbarbebauung gewährleistet und der Erhalt des vorhandenen dörflichen Erscheinungsbildes sichergestellt.
Das vorhandene Naturdenkmal eine Esche im nordöstlichen Gartenbereich des Grundstücks wird ebenfalls gemäß § 9 (6) BauGB in die Planung übernommen.
Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet.

8. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 28. November 2005

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage



(Pichler)