

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21
"Am Wirtschaftsweg" (Gemarkung Südlengern)

1. Grund der Aufstellung

Eines der primären städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bünde ist es, Freiflächen, die innerhalb von bebauten Straßengevierten liegen, neu zu ordnen und zu verdichten.

Vom Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Südlengern Flur 13 Flurstücke 85 und 136/84 wurde beantragt, die Grundstücksflächen mit Hilfe eines privaten Erschließungsweges der Bebauung zuzuführen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, war es erforderlich, eine verbindliche Bauleitplanung durchzuführen.

Die Bürgerbeteiligung fand am 19. November 1990 statt. Seitens der Anlieger wurden Bedenken gegen eine konzentrierte Ausnutzung des Geländes erhoben. Der vorliegende Planentwurf entspricht den vorgetragenen Anregungen, eine der Siedlungsstruktur angepaßte Bebauung vorzusehen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Regelungen zur Bebauung

Das Plangebiet ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Im Gebäude Elsemühlenweg Nr. 45 befindet sich ein Friseurbetrieb, der den allgemein zulässigen Handwerksbetrieben (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO) zuzuordnen ist. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll auf die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt werden. Ausgenommen ist das auf dem Eckgrundstück Elsemühlenweg/Schäferholzweg vorhandene Mietwagenunternehmen. Hier soll die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zulässig sein.

Die geplante rückwärtige Bebauung soll ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein. Außerdem wird die Anzahl der Wohnungen auf max. zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Die Begrenzung der Wohneinheiten soll einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegenwirken, erhöhtes Verkehrsaufkommen vermeiden und unzumutbare Beeinträchtigungen des Wohn- und Freizeitwertes der Nachbargrundstücke ausschließen. Desweiteren soll im reinen Wohngebiet die Grundstücksgröße in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen 500 m² nicht unterschreiten.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die geplanten rückwärtigen Baugrundstücke werden über einen privaten Weg (GR, FR, LR) erschlossen.

4. Immissionsschutz

Das vorhandene Mietwagenunternehmen wirkt sich aus der Sicht der Stadt Bünde nicht störend auf den Planbereich aus. Die Betriebsteile sind zum Schäferholzweg ausgerichtet. Dort befindet sich gegenüberliegend eine Rolladenfabrik mit Bauelemente-Vertrieb. Es handelt sich um alteingesessene Betriebe,

die im Einvernehmen mit der Nachbarbebauung an diesem Standort bestehen und dort verwurzelt sind. Die Größe der Betriebsgrundstücke läßt ein weiteres Expandieren der Betriebe nicht zu. Beschwerden aus der Nachbarschaft sind der Stadt Bünde nicht bekannt.

5. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Auf die Verpflichtungen, die in den §§ 15 und 16 DSchG enthalten sind, wird im Zuge objektbezogener Genehmigungen hingewiesen.

6. Umweltschutz

Durch die Auffüllung des vorhandenen Wohnbereiches wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die überplante Freifläche weist keine landschaftlichen Besonderheiten auf. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde aufgenommen und weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung und Erhaltung der Anpflanzungen getroffen. Die Belange des Umweltschutzes werden nicht berührt.

7. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen keine Kosten.

Bünde, den 4. Dezember 1991

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Brockmeier)

Techn. Beigeordneter

Hat vorgelagert
Datum: den 7. DEZ. 92
Az.: 35.21.11-30/85.9
Der Bürgermeister



