



**Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“
einschließlich aller Änderungen
-Teilaufhebung –**

**Begründung
-Entwurf-**

Gemeinde Bönen
Fachteam Planen und Bauen
Am Bahnhof 7
59199 Bönen

Bönen, d. 29.06.2015

geändert am 27.08.2015

Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“

Inhalt:

1.Rechtskraft/Geltungsbereich	1
1.1 Rechtskraft.....	1
1.2 Lage des Geltungsbereiches.....	1
1.3 Größe des Geltungsbereiches.....	1
1.4 Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	1
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen; rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren	2
3. Damaliger Anlass, Ziele und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplanes	2
4. Derzeitige Festsetzungen	2
5. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes	3
5.1 Verfahrensart.....	3
5.2 Planinhalte.....	3
5.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen.....	3
6. Umweltbelange/Umweltprüfung	4
7. Sonstige Belange	4
7.1 Altlasten/Bodenschutz.....	4
7.2 Kampfmittel.....	5
7.3 Immissionsschutz.....	6
7.4 Belange des Denkmalschutzes.....	6
7.5 Klimaschutz.....	6
7.6 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	6
8. Flächenbilanz	7
9. Entschädigung	9
10. Kosten	9

1. Rechtskraft/Geltungsbereich

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ ist in seiner ursprünglichen Form seit dem 30.11.1970 rechtskräftig.

In den Jahren von 1971 bis 1975 wurden fünf vereinfachte Änderungen durchgeführt.

Die letzte, 6. vereinfachte Änderung, wurde am 20.09.2007 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und am 15.11.2007 rechtskräftig.

1.2 Lage des Geltungsbereiches zur Teilaufhebung

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes und umfasst in der Gemarkung Bönen, Flur 16, folgende Flurstücke: 358, 219, 220, 233, 247, 248, 584, 330, 253, 252, 234, 249, 532, 250, 377, 307, 704, 705, 293, 583, 359, 376, 5, 227, 328, 16, 327, 360, 361, 375, 372, 362, 374, 255, 373, 517 tlw.

und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Straße „Bahnhofstraße“

im Westen durch die Straße „Am Bahnhof“ und die Flurstücke 372,375

im Süden durch die Flurstücke 373, 362, 372 sowie die Straße „Marmelinghöfener Weg“

im Osten durch die Straße „Marmelinghöfener Weg“.

1.3 Größe des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ ist derzeit in seiner ganzen Fläche rechtsgültig. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung hat eine Größe von 2,4 ha.

1.4 Gegenwärtige Nutzungen und Situation im Geltungsbereich der Teilaufhebung

Die Nutzungen im Bereich der vorgesehenen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ lassen sich in zwei räumlich gegliederte Abschnitte teilen: Der westliche Teil ist als Mischgebiet (MI), der östliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Festzustellen ist, dass im Geltungsbereich vorrangig eine Mischnutzung vorliegt; neben der Wohnnutzung der Gebäude in den oberen Etagen entlang der Bahnhofstraße haben sich viele Einzelhandelsbetriebe niedergelassen.

Auch die Gebäude entlang der Straße „Am Bahnhof“ dienen nicht der Wohnnutzung; auf der festgesetzten Mischgebietsfläche befindet sich unter anderem das heutige Rathaus der Gemeindeverwaltung.

Lediglich drei Gebäude entlang des Marmelinghöfener Wegs (Nr. 4-8) werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen; rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

3. Damaliger Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ wurde zum Zweck aufgestellt, die gemeindliche Mitte für Einzelhandelsbetriebe zu stärken und Gewerbeflächen nahe der Ortsmitte für Gewerbebetriebe bereitzustellen. Der Bereich der festgesetzten Gewerbegebietsflächen liegt im südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“; die Ansiedlung der Gewerbebetriebe ist weitgehend abgeschlossen. Anzumerken ist hierbei, dass die festgesetzten GE-Flächen nicht Bestandteil der Teilaufhebung sind.

Diese umfasst tatsächlich ausschließlich den nördlichen Bereich mit den festgesetzten MI- und WA- Flächen.

4. Derzeitige wesentliche Festsetzungen

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ (d.h. der Bereich nördlich der festgesetzten Grünfläche („Postwiese“)) wird aufgehoben.

Der aufzuhebende Bereich ist im westlichen Teil als Mischgebiet (MI) und der östliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die verbleibenden festgesetzten Gewerbeflächen (GE) bleiben unberührt und sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 – 6. vereinfachte Änderung.

5. Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ ist seit dem 30.11.1970 rechtskräftig. Die festgesetzten GE-Flächen und der damit einhergehenden Ansiedlung der Gewerbebetriebe ist weitgehend abgeschlossen.

Auch die im Norden als festgesetzte Flächen bzw. Baufenster als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind bebaut.

Die vorhandenen Gebäude stimmen jedoch mit den städtebaulich formulierten planerischen Zielen nicht mehr überein; der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005 weist diese Grundstücke als Kerngebiet aus.

Gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan als WA- bzw. MI- Flächen stellt das einen Widerspruch dar; faktisch ist in dem Bereich auch kein Allgemeines Wohngebiet mehr vorzufinden. In der Gemeindemitte haben sich sowohl westlich als auch östlich der Bahnlinie viele Einzelhandelsbetriebe niedergelassen.

Die letzte große bauliche Veränderung aus dem Jahre 2011, der Rückbau des alten ALDI-Marktes und die Errichtung eines neuen zeitgemäßen ALDI-Marktes auf dem gleichen Grundstück und in unmittelbarer Nachbarschaft der im Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ mit WA festgesetzten Gebäude untermauern, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich veraltet ist und unwirksam erscheint. Die ersatzlose Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ in diesem Bereich ist somit eine Anpassung an den rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Als zukünftige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage wird § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ herangezogen.

Die Rechtskraft des verbleibenden Areals im Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ bleibt in der Fassung der 6. vereinfachten Änderung erhalten.

5.1 Verfahrensart

Das Aufhebungsverfahren richtet sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen.

5.2 Planinhalte

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ – 6. vereinf. Änderung erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis „Dieser Teilbereich ist aufgehoben“. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste dokumentiert.

5.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Aufhebungssatzung umfasst den gekennzeichneten Geltungsbereich „Teilaufhebung“ des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ einschließlich aller Änderungen.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen für den Teilbereich als aufgehoben.

6. Umweltbelange/Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zur Teilaufhebung zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt über eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gem. § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen (siehe Umweltbericht zum BPL Nr. 9 Gewerbegebiet Poststraße-Teilaufhebung).

7. Sonstige Belange

7.1 Altlasten/Bodenschutz

Das Gebiet der Teilaufhebung ist im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Es befand sich in einem Teilbereich der Betriebsstandort der Baufirma Oevermann. Während des Betriebes des Bauhofes der Firma gab es mehrere kontaminationsverdächtige Anlagen (Betriebstankstelle, LKW-Werkstatt mit Montagegrube, Fahrzeugwaschplatz, Öllager, Heizölerdtank etc.). Als die Firma Oevermann ihren Standort in Bönen aufgab, wurde das Rathaus in den alten Büroflächen und in zusätzlich angebauten Containern untergebracht. Der Sitz der Verwaltung ist bis zum heutigen Tage auf der Fläche (s. Fläche 12/31).

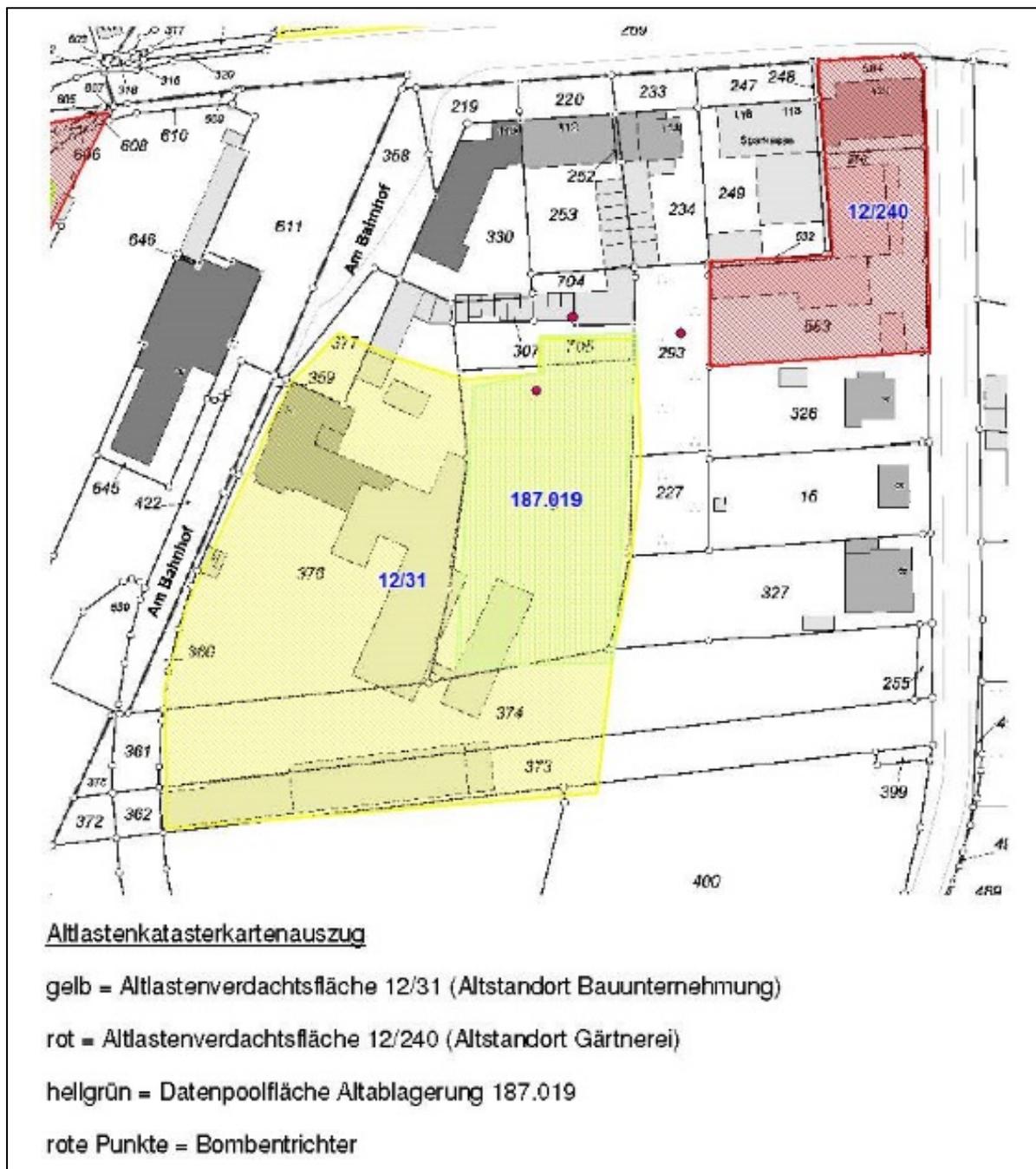
Im nordöstlichen Bereich war eine Gärtnerei ansässig. Altlastenrelevant ist dabei der nicht auszuschließende Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (s. Fläche 12/240).

Auf Luftbildern im Zeitraum zwischen 1954 bis 1974 sind Strukturen erkennbar, die auf Altablagerungen hinweisen. Es handelt sich wahrscheinlich um Materialbewegungen im Zuge der Nutzung als Bauhof (s. Fläche 187.019).

Weiterhin sind Bombenrichter aus dem zweiten Weltkrieg erkennbar, die mit unbekanntem Materialen verfüllt worden sind. An dieser Stelle wird auf Kapitel 7.2 „Kampfmittel“ verwiesen.

Eine aktuelle Gefährdungssituation für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist derzeit nicht zu erkennen. Sollte ein neuer Bebauungsplan für das Gebiet notwendig werden, muss im Aufstellungsverfahren eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durchgeführt werden. Ist kein Bebauungsplan vorhanden und zukünftige Vorhaben werden gemäß § 34 BauGB bewertet, muss im Baugenehmigungsverfahren der Fachbereich Natur und Umwelt, Wasser und Boden, des Kreises Unna beteiligt werden, um evtl. Gefährdungen zu klären.

Abbildung 4: Auszug aus dem Altlastenkataster Kreis Unna



7.2 Kampfmittel

Eine Prüfung auf Kampfmittelvorkommen erfolgt vorhabenbezogen. Sollten Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden, ist eine Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigungsdienst) erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

Eine Beeinträchtigung des Immissionsschutzes der angrenzenden Nutzungen ist durch die geplante Teilaufhebung nicht zu befürchten.

7.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7.5 Klimaschutz

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind entsprechend die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten.

Im Zuge der Teilaufhebung werden keine Festsetzungen getroffen; die im Geltungsbereich der Teilaufhebung liegenden Gebäude werden nach Rechtskraft gemäß § 34 BauGB bewertet und haben großen Spielraum bzgl. der Nutzung regenerativer Energien.

7.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) dienen dem Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Durch die §§ 44 (1) und (5) sowie 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Umsetzung der Richtlinien in nationales Recht erfolgt. Es werden dabei zwei Artenschutzkategorien unterschieden:

- Streng geschützte Arten inklusive der FFH Anhang IV-Arten
- Europäische Vogelarten

Die Prüfung beschränkt sich daher auf diese beiden Arten. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat eine Liste planungsrelevanter Arten zusammengestellt, die nach dem Jahr 1990 nachgewiesen wurden.

Die Allerwelt-Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden daher nicht als planungsrelevant angesehen.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung vom 04.02.2015 kommt zum Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden und eine Ausnahmegenehmigung daher nicht erforderlich ist (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.02.2015).

8. Flächenbilanz der Teilaufhebung

Diese planungsrechtlichen Veränderungen im Hinblick auf die Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich um tendenzielle Veränderungen handelt. Verbindliche Aussagen sind erst im Baugenehmigungsverfahren möglich. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da der Versiegelungsgrad bereits jetzt sehr hoch ist, was einer Innenbereichslage im Zentrum der Gemeinde entspricht.



Abbildung: Luftbild, Nutzungsstruktur

Tabelle: Aufhebungsbedingte planungsrechtliche Änderung der Zulässigkeit

Bebauungsplan Nr.9 Festsetzung		Zulässige Nutzungen bzw. Betriebe/Anlagen; Nutzbarkeit der Fläche	Wesentliche Veränderung infolge der Teilaufhebung
Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO (6.834 m²)		<p>Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten</p> <p>GRZ 0,4; GFZ 0,8 II Vollgeschosse</p>	<p>Bis auf die Gartenbereiche sind die Flächen weitgehend versiegelt. Es wird eine Nachverdichtung über die vorhandenen Baugrenzen hinaus möglich. Dies entspricht der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und entspricht dem Gebietscharakter. Im Sinne einer Freiraum schonenden Innenentwicklung ist die zukünftige Bewertung nach § 34 BauGB positiv zu bewerten.</p> <p>Keine. Bis auf die zwei Gartenbereiche sind die Flächen bereits versiegelt und die zulässige GRZ überschritten.</p>
1a	Rathaus inkl. Parken		
1b	Rathaus inkl. Parken		
1c	Garagen		
2	Praxis am Bahnhof: Krankengymnastik Podologie Ergotherapie		
3	Sportverein Versicherung Ergotherapie Apotheke		
4	Apotheke		
8b	Garten		
9b	Garten		
11	Lagerhallen		
12	Verkehrsfläche		
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (2.163 m²)			
5	Kant Bau GmbH Heilpraktikerin Sparkasse		
6	Bekleidung Gastronomie		
7	Ehem. Gärtnerei; Leerstand		
9a	Wohnen		
8a	Wohnen		
10	Wohnen, Taubenschlag		

9. Entschädigung

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Architektenhonorare) eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung diese Aufwendungen an Wert verlieren.

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird.

Bei dem seit über 7 Jahren rechtsverbindlichen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant.

Die Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bei Art und Maß der Nutzung führt bei den Grundstücken, die sich in privatrechtlichem Besitz befinden, nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen.

10. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Poststraße“ (einschließlich aller Änderungen) entstehen der Gemeinde Bönen weder investive Kosten, noch Kosten für Gutachten etc. .