

**1. vereinfachte Änderung  
Bebauungsplan Nr. 40  
„Poilstraße / K 35 n“**

Begründung  
– Entwurf –

---

Gemeinde Bönen

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>5</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung	5	
5.2	Immissionsschutz	5	
5.3	Denkmalschutz	5	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Bönen hat in seiner Sitzung am 21.02.2008 den Beschluss zur 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Poilstraße/ K35 n“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebietes unmittelbar südlich der BAB 2. Es wird begrenzt durch

- die südliche Grenze der BAB 2 im Norden,
- die Poilstraße im Westen,
- die geradlinige Verlängerung des Hagenweges bis zum Teufelsbach im Süden,
- den Teufelsbach im Osten.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Der Rat der Gemeinde Bönen hat den Bebauungsplan Nr. 40 „Poilstrasse / K35n“ am 27.04.2006 als Satzung beschlossen.

Anlass des vorliegenden Änderungsverfahrens ist ein innerhalb des Plangebietes beabsichtigtes Vorhaben, dass nach Aussage des Kreises Unna, Abteilung Bauaufsicht nicht realisiert werden kann, da sich befestigte Flächen (z.B. für Umfahrungen) außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen befinden.

Der Bebauungsplan sieht bisher im allgemeinen einen Abstand von 3 m - 8 m zwischen den überbaubaren Flächen und den angrenzend festgesetzten Grünstrukturen fest. Um die Realisierung des geplanten Bauvorhabens planungsrechtlich zu ermöglichen, ist daher eine Ausweitung der bisher festgesetzten überbaubaren Flächen vorgesehen, sodass die geplanten Umfahrung innerhalb dieser überbaubaren Flächen realisiert werden kann. Die erforderliche Anpassung der überbaubaren Flächen soll im Sinne einer einheitlichen Regelung für alle Baugrundstücke im Plangebiet erfolgen.

### **1.3 Planverfahren**

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Das Änderungsverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung gem. § 13 (3) BauGB entbehrlich.

#### 1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen eingenommen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist in ersten Teilbereichen bereits begonnen worden. Südlich des Plangebietes liegen die Bauerschaft Osterbönen und Milkerhöfe.

Das Landschaftsbild wird durch die das Gebiet gliedernden linearen Gehölzstrukturen, die entlang von Wegen, Gräben und Gewässern verlaufen, geprägt.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Autobahn A 2. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Teufelsbach.

#### 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Polistraße/ K35 n“ trifft für die Bauflächen im Plangebiet überwiegend die Festsetzung als Industriegebiet sowie in den südlichen Randbereichen die Festsetzung als „Gewerbegebiet“. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximal zulässigen Baumassenzahl von 10,0 definiert. In den südlichen Randbereichen des Plangebietes ist darüber hinaus eine maximale Baukörperhöhe von 15,0 m festgesetzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche erfolgt durch eine großzügige Einfassung mit Baugrenzen parallel zu den Grenzen der Bauflächen. Es wird grundsätzlich ein Mindestabstand von 8 m zu den Grenzen der gewerblich / industriellen Bauflächen eingehalten.

Zur BAB 2 ist gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in einer Tiefe von 40 m zur Fahrbahn der Autobahn jegliche Bebauung ausgeschlossen. Der Bereich ist entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 2 Änderungspunkte

### • Änderung der überbaubare Flächen

Um einen auch bezogen auf die möglichen Baukörperhöhen angemessenen Abstand der baulichen Anlagen zum Straßenraum bzw. den angrenzend festgesetzten Grünstrukturen zu sichern, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Mindestabstand von 8,0 m zu den Grenzen der Bauflächen eingehalten. Im Sinne einer unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten intensiveren Ausnutzung der Bauflächen soll dieser Abstand nunmehr reduziert werden.

Bezogen auf die Straßenverkehrsflächen wird der Abstand auf 5,0 m reduziert, sodass die zur Eingrünung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Grünstrukturen erhalten werden können.

Am südlichen bzw. östlichen Rand des Plangebietes wird ein Abstand

von 3,0 m zu den angrenzend festgesetzten "öffentlichen Grünflächen" eingehalten, um eine Beeinträchtigung der festgesetzten Grünstrukturen durch zu dicht heranrückende bauliche Anlagen zu vermeiden.

Im Zuge dieser Anpassung werden darüber hinaus die überbaubaren Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes an den Verlauf der 40 m Anbauverbotszone der BAB 2 angepasst.

### **3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

### **4 Natur und Landschaft**

Belange von Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Mit der geplanten Ausweitung der überbaubaren Flächen ist keine Reduzierung der bisher in den Randbereichen festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“ oder „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ verbunden.

Zu den in den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“ verbleibt ein Mindestabstand von 3 m, sodass die Entwicklung der dort zur Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft festgesetzten Grünstrukturen nicht negativ beeinträchtigt wird.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der vorliegenden Änderung daher nicht verbunden.

### **5 Sonstige Belange**

#### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### **5.2 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### **5.3 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Coesfeld, im Mai 2008

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld