Gemeinde Bönen

Bebauungsplan Nr. 36

„Rudolf- Diesel- Straße“

Begründungstext

**Einschließlich Ergänzung gem. Beschluss des Rates vom
27.04.2006**

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Plangebiet	3
2. Bestand	3
3. Planungsanlass	3
4. Erschließung	4
5. Art der Nutzung	4
6. Ver- und Entsorgung	5
7. Grünordnung	6
8. Denkmalpflege	7
9. Immissionsschutz	7
10. Bodenordnung	7
11. Altlasten, Baugrund	8

1. Plangebiet

Das Plangebiet schließt südwestlich an das vorhandene Gewerbegebiet der Rudolf-Diesel Straße an. Es liegt nördlich des Siedlungsschwerpunktes Bönen.

Im Süden wird das Plangebiet begrenzt von der Rhyerner Straße (K 42), im Norden von der Nordbögger Straße und einem Wirtschaftsweg, im Osten von Hausgärten und Wohnbebauung und im Westen von einer Sukzessionsfläche.

Die Größe des Plangebiets beträgt 4,28ha.

2. Bestand

Die Fläche für das Gewerbegebiet wird zur Zeit als Acker genutzt. Östlich im Mischgebiet grenzt Wohnbebauung mit Hausgärten an. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes ist Sukzessionsfläche, die sich aus Ackerbrache entwickelt hat, zu finden.

Nördlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich ein vorhandenes Industriegebiet.

3. Planungsanlaß

Das Industriegebiet an der Rudolf- Diesel- Straße bietet zahlreichen Firmen einen günstigen Standort. Die schnelle Entwicklung des Industriegebietes macht eine Verbesserung der verkehrlichen Situation erforderlich, was mit der Anbindung an die Rhyerner Straße über einen Kreisverkehr ermöglicht werden soll.

Mit der neuen Erschließungsstraße werden einerseits das bestehende Industriegebiet und die geplanten Gewerbeflächen an die regionalen (K12) und überregionalen (A 2) Verkehrswege angebunden, andererseits werden die Anwohner der Nordbögger Straße vom Verkehr des Industriegebietes „Rudolf- Diesel- Straße“ entlastet.

Im Zuge der neuen Erschließung bietet sich, um Synergieeffekte sinnvoll zu nutzen, die Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche im Anschluss an das bestehende Industriegebiet an (Nutzung bestehender Anlagen zur Versorgung, potentielle Erweiterungsflächen für bereits ansässige Firmen, Bündelung von Gewerbe bzw. Industrie an einem Standort).

Aus diesem Grunde wird die nun geplante Bebauungsaufstellung erforderlich. Die überplante Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Ein weiterer Teilbereich von 870m² wird im Bebauungsplan als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Hier wird ein Mitnahmeparkplatz entstehen, auf dem Fahrzeuge zum Zwecke der Bildung von umweltschonenden Fahrgemeinschaften abgestellt werden können. Der Standort bietet sich durch seine Nähe zur A 2 an.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Industriegebietes und der neuen gewerblichen Baufläche erfolgt über eine Anbindung an die Rhynerner Straße mittels

eines Kreisverkehrsplatzes. Die neue Straße wird 12,0m breit ausgebaut. Sie weist ein Bankett von 1,50m Breite auf, eine 6,50 m breite Fahrbahn, einen 1,75m breiten Grünstreifen und einen einseitigen, 2,25m breiten Geh- und Radweg.

Es ist geplant, nach Fertigstellung der Erschließungsstraße die Nordbögger Straße von der Rhynerner Straße abzubinden. Sie soll dann nur noch von den Anliegern befahren werden, was zu einer Erhöhung der Wohnqualität beitragen wird, da zur Zeit ein Großteil des Verkehrs zum und vom Industriegebiet über die Nordbögger Straße abgewickelt wird.

Einzelparzellen, sowie der Mitnahmeparkplatz, werden bei Bedarf durch von dieser Hauptachse abzweigende Stichstraßen erschlossen. Für die Erschließung des Gewerbegebietes sind maximal zwei Zufahrten zulässig.

Die Erschließung des neuen Baufeldes im Mischgebiet erfolgt über eine 4,50m breite Zufahrt von der Nordbögger Straße aus.

5. Art der Nutzung

Geplant ist eine Nutzung als Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich belästigendes Gewerbe untergebracht werden soll.

Die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

Auch Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Für diese Anlagen finden sich ausreichend Flächen an anderen Stellen des Gemeindegebietes.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung der Beschäftigten in dem Gebiet dienen und mit einer Verkaufsfläche von über 50m² sind ausgeschlossen, um eine Schwächung des Zentrums zu verhindern.

Auch ausgeschlossen sind Tankstellen, für deren Errichtung an anderen Stellen im Gemeindegebiet genügend Möglichkeiten vorhanden sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen mit einer Verkaufsfläche unter 50m².

Insgesamt wird eine 1,83 ha große Gewerbefläche festgesetzt (davon überbaubar sind 1,46 ha).

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt und bleibt somit in den Möglichkeiten der BauNVO.

Die Baumassenzahl wird auf 10,0 festgesetzt.

Die Traufhöhe von Gebäuden wird auf 12,0m begrenzt.

Die Traufhöhe bezeichnet die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über der neuen Erschließungsstraße (Bezugspunkt: gepl. Höhe der Fahrbahndecke in Straßenmitte).

Weiterhin wird im Bebauungsplan ein bestehendes Mischgebiet nach Süden erweitert.

Bisher wurde dieser Bereich als Hausgarten genutzt.

Hier wird ein 680m² großes Baufeld ausgewiesen. Ausgeschlossen sind hier Vergnügungsstätten gemäß § 6(2) Punkt 8 BauGB sowie § 6(3) BauGB und Tankstellen, für diese Einrichtungen sind an anderer Stelle der Gemeinde Bönen ausreichend Flächen vorhanden.

Die zulässige Grundflächenzahl im Bereich der südlichen Erweiterung des Mischgebietes wird bei Eingeschossigkeit auf 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 0,8.

Mit diesen Festsetzungen wird eine abgestufte Bebauung zur freien Landschaft hin erreicht und den Erfordernissen des Immissionsschutzes wird Rechnung getragen.

Der geplante Mitnahmeparkplatz weist eine Größe von 870m² auf.

Folgende Flächenbilanz lässt sich für den Bebauungsplan aufstellen:

Gesamt: 4,28 ha

Mischgebiet: 0,51 ha

Gewerbegebiet: 1,83 ha

Straßenfläche: 0,98 ha

Verkehrsgrün: 0,089 ha

Lärmschutzbauwerk: 0,27 ha

Mitnahmeparkplatz: 0,087m²

Grüngürtel: 0,25ha

Rückhaltemulden: 0,25ha

6. Ver- und Entsorgung

Ein neu gebauter Mischwasserkanal in der Nordbögger Straße, der bis in das geplante Gewerbegebiet hinein verlegt wurde, dient der Schmutzwasserentsorgung. Parkplätze werden mit wasserdurchlässigem Pflaster gestaltet und Regenwässer der Dachflächen werden in 5m breiten Rückhaltemulden gesammelt, in denen das Wasser verdunsten und versickern kann. Für den Fall außergewöhnlicher Regenereignisse wird ein Notüberlauf zum Kanal in der Nordbögger Straße errichtet. Die Straßenentwässerung der neuen Erschließungsstraße wird an vorhandene Systeme in der Rhynerner Straße angeschlossen.

Wasser-, Strom- und Erdgasversorgung werden über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt.

7. Grünordnung

Zwischen Gewerbegebiet und Straßen und Wegen ist ein 5.048m² großer Grüngürtel geplant, in den die Regenrückhaltemulden integriert werden. Die Fläche für die Regenrückhaltemulden, die mit Landschaftsrasen eingesät werden, beträgt 2.506m². In die privaten Grünflächen (2.542m²) sind Bäume 2. Ordnung und Sträucher im Pflanzabstand 1m x 1m zu pflanzen.

Auch der Lärmschutzwall ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern im Abstand 1m x 1m zu bepflanzen.

Eine Wall- Wandkombination wird mit Sträuchern im Abstand 1m x 1m bepflanzt. Folgende Pflanzenarten und- qualitäten sind zu verwenden:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), 2xv, oB, 60-100 cm

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), 2xv, oB, 60-100 cm

Hasel (*Corylus avellana*), 2xv, oB, 60-100 cm

Schlehe (*Prunus spinosa*), 2xv, oB, 60-100 cm

Hundsrose (*Rosa canina*), 2xv, oB, 60- 100 cm

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), 2xv, oB, 60-100 cm

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 2xv, oB, 60-100 cm

Faulbaum (*Frangula alnus*), 2xv, oB, 60-100 cm

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), 2xv, oB, 60- 100 cm

Feldahorn (*Acer campestre*), Hei., 2xv, oB, H= 80- 100 cm

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hei., 2xv, oB, H= 80- 100 cm

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hei., 2xv, oB, H= 80- 100 cm

Die Pflanzen sind in gemischten Gruppen von 5- 7 Stück je Art zusammen zu pflanzen.

Die private Grünfläche kann von Grundstückszufahrten und der Zufahrt zum Mitnahmeparkplatz unterbrochen werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der auch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung beinhaltet.

Geplant ist eine Ausgleichszahlung, deren Modalitäten über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

8. Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine geschützten Denkmale vorhanden. Sollten bei Feldarbeiten Anzeichen von kulturgeschichtlichen Bodenfunden, oder Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, so wird die zuständige Denkmalbehörde unverzüglich benachrichtigt.

9. Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet soll für eine zukünftige gewerbliche Nutzung als Gewerbegebiet (GE) erschlossen werden. Außerdem wird ein vorhandenes Mischgebiet erweitert.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro HEBO aus Bochum kommt zu dem Schluss, dass die

Errichtung eines 4m hohen Lärmschutzwalles, bzw. eines Lärmschutzbauwerkes (z. B. als Wall- Wandkombination) ausreicht, um die vorhandene und geplante Bebauung im Mischgebiet vor Lärmimmissionen, insbesondere der Erschließungsstraße, wirksam zu schützen. Als Bezugshöhe für die 4m gilt die vorhandene bzw. geplante Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Bebauung im Mischgebiet, das im Bebauungsplan dargestellt ist.

Mit der Errichtung des Lärmschutzwalles werden ausschließlich die Lärmimmissionen im Plangebiet berücksichtigt. Da von den anzusiedelnden Betrieben weitergehende umweltrelevante Störfaktoren wie Staub, Gerüche und Erschütterungen ausgehen können, bleibt eine abschließende immissionsschutzrechtliche Prüfung dieser Faktoren der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Verfahrens gem. Bundesimmissionsschutzgesetz vorbehalten.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht geplant.

11. Altlasten, Baugrund

Innerhalb des Planbereiches befindet sich die Ablagerung Nummer 12/ 136, die den Lärmschutzwall entlang der Rhyerner Straße umfasst.

„Das Material, das aus dem bestehenden Lärmschutzwall an der Rhyerner Straße ausgebaut wird, ist anhand einer Deklarationsanalyse zu untersuchen. Je nach Qualität des Materials ist dieses dann einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.“

Aufgestellt,

Bönen, den
Der Bürgermeister

Menden, den 11.10.2004
Für die Planung
Dipl. Ing. W. Hagen