

|                                                                                                                                                                                |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Bebauungsplan Nr. 37</b><br/> <b>»Siedlungsbereiche</b><br/> <b>Woortstraße/Rosenstraße,</b><br/> <b>Am Südberg und Witheborgstraße«</b></p> | <p>Begründung</p> <hr/> <p>Gemeinde Bönen</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

## **Vorbemerkung zum Planungsanlaß**

## **Inhaltsverzeichnis**

|           |                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>             | <b>4</b>  |
| 1.1       | Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich       | 4         |
| 1.2       | Lage und derzeitige Situation der Planbereiche | 4         |
| 1.3       | Planungsrechtliche Grundlagen                  | 5         |
| 1.4       | Allgemeines Planungsziel                       | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>     | <b>6</b>  |
| 2.1       | Art der baulichen Nutzung                      | 6         |
| 2.2       | Maß der baulichen Nutzung                      | 6         |
| 2.2.1     | Geschossigkeit                                 | 6         |
| 2.2.2     | Überbaubare Fläche / Baulinien / Baugrenzen    | 7         |
| 2.2.3     | Bauweise                                       | 7         |
| 2.2.4     | Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl          | 7         |
| 2.3       | Ortsbild und Belange des Denkmalschutzes       | 8         |
| <b>3.</b> | <b>Erschließung</b>                            | <b>9</b>  |
| 3.1       | Straßennetz                                    | 9         |
| 3.2       | Ruhender Verkehr                               | 9         |
| 3.3       | Öffentlicher Personennahverkehr                | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Belange des Freiraums</b>                   | <b>11</b> |
| <b>5.</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                     | <b>11</b> |
| <b>6.</b> | <b>Altlasten</b>                               | <b>11</b> |
| <b>7.</b> | <b>Immissionsschutz</b>                        | <b>11</b> |
| <b>8.</b> | <b>Bodenordnung</b>                            | <b>12</b> |
| <b>9.</b> | <b>Flächenbilanz</b>                           | <b>12</b> |

## **Vorbemerkung zur Planungsaufgabe**

Die ehemals sogenannten „Vittera-Siedlungsbereiche“ liegen südlich der Bahnhofstraße im Südosten der Ortslage Bönen. Die drei in sich abgeschlossenen Wohnquartiere werden wie folgt nach ihren Haupteinschließungsstraßen benannt:

Abschnitt I: Woortstraße / Rosenstraße

Abschnitt II: Am Südberg

Abschnitt III: Witheborgstraße.

Alle drei Siedlungsbereiche sind in den fünfziger Jahren als Bergarbeiter-Wohnungen der Zeche Königsborn III/IV entstanden und kennzeichnen damit die kulturgeschichtliche Entwicklung der Industriegemeinde Bönen. Mit der Schließung der Zeche im Jahre 1981 wurden die Siedlungsbereiche im Besitz der Vittera Wohn-AG weiterhin vermietet. Der anstehende Verkauf der Wohnungen und die damit verbundenen Grundstücksteilungen bergen die Gefahr, dass der heute noch erhaltene typische Siedlungscharakter mit großzügigen Grünräumen verloren gehen könnte. Um dieses zu verhindern, hat die Gemeinde Bönen beschlossen, mit den zwei Planungsinstrumenten Bebauungsplan gem. BauGB und Gestaltungssatzung gem. BauO NRW die einmalige Struktur zu sichern.

Die vorwiegend in den fünfziger Jahren errichteten Siedlungen prägen wesentliche Teile des Ortsbildes von Bönen. Städtebaulich-gestalterisch stellen diese einen kulturellen Wert dar, den es zu erhalten gibt. Ein wesentlicher Grund für die positiv wahrgenommene Siedlungsstruktur ist die große Einheitlichkeit der Architektur sowie die großzügigen Grünzonen, die als gemeinsamer Raum erlebbar sind. Siedlungsbau entfaltet seinen Reiz durch die Wiederholung, die eine gewisse Ruhe im Quartiersbild vermittelt und den Quartierscharakter erst erzeugt. Die bevorstehende Individualisierung durch Umbau droht ohne gestalterische Vorgaben das Gesicht der Siedlungen zu verändern. Ebenso könnte sich die Frage der Nachverdichtung in den Freiräumen stellen.

Um hier Grenzen aufzuzeigen und vor allem eine nachbarschaftliche Berechenbarkeit und Gerechtigkeit herzustellen, soll mit dem planungsrechtlichen Instrument des Bebauungsplanes ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung gesichert werden. Eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB soll weitere Regelungen zu prägenden Fragen der baulichen Gestaltung bringen.

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am .... beschlossen, für den folgenden aus drei Abschnitten bestehenden Geltungsbereich einen Bebauungsplan gem. § 2 (a) BauGB aufzustellen, mit dem Ziel, Art und Maß der baulichen Nutzung zu sichern, die Verkehrserschließung mit dem ruhenden Verkehr ausreichend sicherzustellen und prägende Baumsubstanz als „zu erhalten“ festzusetzen.

Gleichzeitig wird eine Gestaltungssatzung\* erarbeitet, die die baulich-gestalterischen Strukturen sichert, für die das Instrument des Bebauungsplanes keine Möglichkeiten aufweist (Satzung gem. 86 BauONRW i. V. m. § 9 (4) BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Ebenso sind die Grenzen für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung eingetragen. Nicht in die Gestaltungssatzung einbezogen sind im Abschnitt I zwei kleine Bereich nordöstlich der Rosenstraße und südöstlich der Woortstraße, da hier die Bebauung in der Qualität nicht den Ansprüchen der Satzung entspricht, d. h. kein Handlungsbedarf gegeben ist.

\*) Gestaltungssatzung der Gemeinde Bönen für die Siedlungsbereiche "Woortstraße/Rosenstraße, Am Südberg, Witheborgstraße", aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bönen, Wolters Partner, Coesfeld

### **1.2 Lage und derzeitige Situation der Planbereiche**

Die drei Siedlungsbereiche mit insgesamt 645 Wohnungen liegen - wie erwähnt - im Südosten der Ortslage Bönen - südlich der Bahnhofstraße.

Die Bereiche sind räumlich durch geringe Abschnitte anderer Bebauung unterbrochen. Dennoch zeigen sie die gleichen Struktur- und Gestaltungsmerkmale:

Zweigeschossige Baukörper mit 30 bzw. 35 geneigten Satteldächern und hell verputzten Fassaden mit einheitlichen Fensteröffnungen dominieren das Erscheinungsbild der drei Siedlungsabschnitte.

Die Baukörper bestehen aus verschiedenen Haustypen, die einfach als Doppelhäuser oder mehrfach in Häuserreihen oder Zeilen angeordnet sind. Die einheitliche äußere Gestaltung, z. B. der Hauseingänge mit Vordächern, der geringe Dachüberstand, die geschlossenen Dachflächen, die klar gegliederten Fassaden mit hochrechteckigen Fensteröffnungen im Spiel mit kleineren Fensterformaten, die Ausbildung von Putzfaschen und Gebäudesockeln bestimmen den besonderen Charakter.

Dieses homogene Erscheinungsbild innerhalb eines Bauabschnittes bzw.

Straßenzuges wird darüber hinaus durch eine einheitliche Umfeldgestaltung der freigestellten Gebäude geprägt: großzügige Rasenflächen mit dominantem Baumbestand vor den Gebäuden ohne Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum prägen die Freiflächen der Siedlungsbereiche.

### **1.3 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **- Flächennutzungsplan**

Der zur Zeit noch wirksame Flächennutzungsplan sowie der derzeitige Stand der Neuaufstellung (Entwurf) erfaßt die Siedlungsbereiche in seiner Darstellung als Wohnbauflächen.

Der im folgenden erläuterte Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **- Umweltrecht**

Da mit der planungsrechtlichen Sicherung der derzeitigen Situation keine Änderungen im Bestand erfolgen, ist ein Eingriffstatbestand gem. §§ 18 ff BNatSchG nicht gegeben. Dies gilt sinngemäß für die gem. UVPG auf Grund der Größe als „Städtebauprojekt“ durchzuführende „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“. Danach sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie Mensch, Kultur und Sachgüter zu erwarten.

### **1.4 Allgemeines Planungsziel**

Mit dem Ziel, die geschilderte städtebauliche und architektonische Situation auch in Zukunft bei neuen Eigentumsverhältnissen zu sichern, muß jedoch auch anderen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Dazu gehört die Erweiterung von Wohnraum auf Grund veränderter und sich weiter verändernden Familienstrukturen, Schaffung von Abstellmöglichkeiten und insbesondere Regelung des ruhenden Verkehrs durch zunehmende Pkw-Anzahl.

Mit der Sicherung der Gestaltqualität geht die Erhaltung des „Image“-Wertes einher, der sich auch als „Markt“-Wert darstellen läßt. „Image“ setzt sich aus zahlreichen Faktoren zusammen, die insgesamt die Einheitlichkeit, Ablesbarkeit und den Wiedererkennungswert innerhalb der verschiedenen Siedlungsbereiche ergeben.

Der Bebauungsplan kann mit der Baunutzungsverordnung nur die Grundlagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließung

sichern, ist also nur indirekt ein Instrument zur Gestaltsicherung. Das Erhaltungsgebot für Baumsubstanzen soll über entsprechende Bebauungsplanfestsetzung erfolgen.

## **2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits als Ziel der Bebauungsplanaufstellung ausgeführt, gehört zur Erhaltung der ehemaligen Viterra-Siedlungsbereiche nicht nur das städtebaulich-architektonische Bild, sondern auch die Nutzungsstruktur, die dieses Bild prägt. Die Siedlungsbereiche werden somit gem. § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Sonstige gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht nur die homogene Nutzungsstruktur verändern würden, sondern sich auch nicht in die gestalterisch-architektonischen Festsetzungen einfügen, d. h. das äußerliche Bild verändern würden. Auf die negativen Auswirkungen der Stellplatzbilanz wird in Pkt. 3.2 hingewiesen.

Im übrigen ist festzustellen, dass alle Einrichtungen zur Nahversorgung in unmittelbarer Nähe gegeben sind, so dass die Notwendigkeit für sonstige Nutzungen „zur Deckung des täglichen Bedarfs“ bzw. „den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienend“ in Abwägung mit dem Erhaltungsziel der historischen städtebaulichen Situation nicht besteht.

Zur Zeit enthalten die drei Siedlungsbereiche I, II, III insgesamt 645 Wohneinheiten. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen zeichnet sich ab, dass durch die Zusammenlegung der übereinander liegenden kleinen Wohneinheiten eine Halbierung der Wohneinheitenanzahl erwartet werden kann. Der umgekehrte Trend einer nicht gewollten Nachverdichtung zu Kleinstwohnungen ist auf Grund der Wohnungszuschnitte und der sonstigen Rahmenbedingungen (u.a. auch Gestaltungssatzung) nicht zu befürchten.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Geschossigkeit**

Entsprechend dem Erhaltungsziel wird in den Siedlungsbereichen eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Lediglich eine kleine Gruppe südlich Woortstraße (3 Gebäude) sind dreigeschossig und werden entsprechend festgesetzt.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bleibt damit die Nutzung des Dachgeschosses bis zu dreiviertel der Grundfläche zulässig. Durch die in der Gestaltungssatzung gesicherte derzeitige Dachneigung regelt sich das gestalterische Bild für die mögliche und auch aus wirtschaftlich sozialen Gründen notwendig werdende Dachgeschoßnutzung.

Die Erhaltung derzeitiger First- und Traufhöhen erfolgt über die Gestaltungssatzung.

### **2.2.2 Überbaubare Fläche / Baulinien / Baugrenzen**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur, als wesentliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung, ist es zwingend erforderlich, die überbaubare Fläche durch Baulinien und Baugrenzen so eng zu fassen, dass der Wechsel von Bebauung und Freiraum in der derzeitigen räumlichen Wirkung gesichert wird.

Die bestehende Bebauung wird durch Baulinien an drei Seiten (Erschließungsseite und Giebelseiten) eng gefaßt.

Auf der Gartenseite wird die überbaubare Fläche für das Erdgeschoß um jeweils **3,50 m** erweitert, um hier Wintergartenausbauten zu ermöglichen. Detaillierte Vorgaben **zur Gestaltung** sind in der Gestaltungssatzung (**siehe Punkt 2.3**) erfaßt.

Vorhandene und zusätzliche Balkone sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig bzw. können über den auszubauenden Wintergärten im Obergeschoß nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung angelegt werden.

**In den Vorgärten (Bereich zwischen Zugang und Hauseingangsseite) sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO, soweit sie nicht im Bebauungsplan ausdrücklich entsprechend mit St, GA und CA festgesetzt sind, sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Weitere Möglichkeiten auf den Giebelseiten von Eck- und Kopfgebäuden werden in einer textlichen Festsetzung (Nr. 2.2) geregelt.**

Grund für die Unzulässigkeit dieser Anlagen ist der Schutz des Freiraumes in der derzeitigen Situation, **der das besondere städtebauliche Bild der Siedlung prägt.** Hinsichtlich der Deckung des Stellplatzbedarfes wird auf Pkt. 3.2 verwiesen.

### **2.2.3 Bauweise**

Für die Siedlungsbereiche sind zwei verschiedene Bauweisen zu erhalten und werden entsprechend festgesetzt:

- Doppelhausbebauung (offene Bauweise) sowie
- Hausgruppen (Reihenhäuser als geschlossene Bauweise).

### **2.2.4 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird „planungstheoretisch“ mit 0,4 als Obergrenze lt. BauNVO festgesetzt, obwohl mit der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche dieser Wert nicht annähernd erreicht werden kann. Auch eine künftige weitere Grundstücksteilung - als die zur Zeit erfolgte - wird die zulässige Obergrenze lt. BauNVO nicht ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl erübrigt sich aus den gleichen Gründen, da die Festsetzung von max. Geschossigkeit und überbaubarer Fläche die Obergrenze lt. BauNVO ohnehin nicht erreichbar macht.

## **2.3 Ortsbild und Belange des Denkmalschutzes**

Auf die Gestaltungssatzung gem. § 86 BauONRW wurde bereits hingewiesen. Eine Verbindung der Gestaltungssatzung erfolgt gem. § 9 (4) BauGB mit dem Bebauungsplan.

Die Gestaltungssatzung hat das Ziel, bei geplanten Maßnahmen den beteiligten Bürgern, Eigentümern und Architekten Leitbilder in die Hand zu geben, um den ortstypischen Gegebenheiten zu entsprechen. Sämtliche Aussagen der Gestaltungssatzung sind daher auf grundsätzliche Gestaltungsanforderungen ausgerichtet, mit dem Ziel, das charakteristische Erscheinungsbild und den Dokumentationswert der Siedlung zu erhalten sowie den Rahmen für bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes zu bestimmen. Das Satzungsrecht stellt daher besondere Anforderungen an die Gestaltung des Erscheinungsbildes durch Festsetzungen zur Ausführung von baulichen Anlagen, Gestaltung von Freiräumen und Einfriedigungen.

Die Siedlungsbereiche stehen nicht unter Denkmalschutz. Somit ist auch die Regelungstiefe der Gestaltungssatzung gem. § 86 Landesbauordnung immer in der Abwägung zwischen dem kulturhistorischen Wert und dem individuellen Anspruch an dem Eigentum zu sehen. In Pkt. 1.4 wurde allerdings darauf hingewiesen, dass die Erhaltung der gestalterischen Eigenart der Siedlungsbereiche auch als „Markt“wert zu betrachten ist, d. h. auch im privaten Interesse liegen muß.



### **3. Erschließung**

#### **3.1 Straßennetz**

Die drei Siedlungsbereiche werden durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Änderungen in der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Siedlungsstraßennetzes werden nicht erforderlich.

Eine Umgestaltung innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen wäre dort erforderlich, wo eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs (s. Pkt. 3.2) durch Markierung der Parkplätze sinnvoll wird.

#### **3.2 Ruhender Verkehr**

Der Nachweis, dass das Angebot an Stellplätzen auch nach Privatisierung der Siedlungsbereiche sichergestellt werden kann, ist ein wichtiger Inhalt der Bebauungsplanaufstellung. Eine Prüfung der Stellplatzbilanz wurde für die drei Siedlungsbereiche durchgeführt. Da die privaten Freiräume in ihrer städtebaulichen Struktur auch auf Grund des vorhandenen Baumbestandes nicht durch Stellplatzanlagen verdichtet werden sollen, sollte der Nachweis erfolgen, dass zumindestens pro Wohneinheit rechnerisch ein Parkplatz im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung steht. Ein maximales Stellplatzangebot in den Wohnstraßen - auch durch teilweise Neuordnung der bestehenden Parkplätze - hat zur Konsequenz, dass der öffentliche Straßenraum lediglich Verkehrs- und Stellplatzraum ist, jedoch keinen Aufenthaltscharakter aufweist. Dieses ist im Fall der Siedlungsbereiche im Hinblick auf die großzügigen Grünräume jedoch zu vertreten.

- Im Abschnitt I (Woortstraße / Rosenstraße) stehen für derzeit 458 Wohneinheiten max. 250 öffentliche Parkplätze durch Bestand und Neuordnung im öffentlichen Verkehrsraum sowie weitere 40 private Stellplätze und Garagen zur Verfügung.

Ein weiteres Angebot, das hinsichtlich des Freiraumes bedingt verträglich ist, könnte durch 64 private Stellplätze in der Vorgartenzone im Bereich Tulpenstraße und Nelkenstraße geschaffen werden. Dazu würden - als Konsequenz - hier die möglichen Längsparkplätze im Straßenraum entfallen.

Städtebaulich verträglich sind kleinere Stellplatz-Anlagen im Norden der Tulpenstraße / Einmündungsbereich Bahnhofstraße sowie Nelkenstraße / Einmündungsbereich Bahnhofstraße sowie die Ergänzung der Stellplatzanlage im Innenbereich östlich Tulpenstraße.

Der rechnerische Fehlbedarf von 100 Stellplätzen könnte jedoch im Verhältnis 1:1 (d. h. eine Wohneinheit = 1 Stellplatz lt. BauO NRW) im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden, unter der Voraussetzung, dass - wie im Rahmen der Verkaufsverhandlungen geplant - alle Reihenhäuser und Doppelhäuser zukünftig nicht mehr - wie bisher - zwei kleine Wohneinheiten, sondern im wesentlichen durch Zusammenlegung lediglich nur noch eine Wohneinheit aufweisen. Damit wäre sogar die rechnerische Bilanz im Verhältnis 1 Wohneinheit zu 1,5 Stellplätze der Realität entsprechend ausgeglichen.

- In Abschnitt II (Am Südberg) kann das Soll 1:1 116 WE - 121 Stellplätze erfüllt werden unter der Voraussetzung, dass die Straße „Am Südberg“ beidseitig beparkt wird und das Längsparken so geordnet wird, dass für die südliche Doppelhausbebauung zusätzliche Stellplätze / Garagen, die hier städtebaulich-gestalterisch zwischen den Gebäuden vertretbar sind, eingerichtet werden. Bei Reduzierung der Wohneinheiten nähert sich die Bilanz dem realistischen Bedarf (1 WE = 1,5 St).
- Im Abschnitt III (Witheborgstraße) kann das Angebot für 66 WE mit den 65 möglichen Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum sowie einigen vertretbaren Ergänzungen in den Vorgartenbereichen ebenfalls 1:1 gedeckt werden. Auch hier ist die realistische Bilanz von 1 WE = 1,5 St bei Reduzierung, d. h. Zusammenlegung der Wohnungen zu erreichen.

**Zur Anordnung und Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Carports werden in Punkt 2.2.2 Ausführungen erläutert.**

### **3.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Siedlungsbereiche werden über drei Bushaltestellen an der Bahnhofstraße (Nelkenstraße, Alte Mühle und Bockeldamm) sowie einer weiteren Haltestelle im östlichen Abschnitt der Woortstraße (Pestalozzischule) durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Die Buslinien C91 (Haltestellen Nelkenstraße, Alte Mühle und Bockeldamm) und R92 (Haltestelle Woortstraße) binden die Wohngebiete an den Schienenverkehr (Hamm/Unna) und die umliegenden Städte Kamen und Hamm an. Darüber hinaus werden die Haltestellen durch TaxiBus-Linien (T93 und T94) angefahren.

Die Haltestelle an der Pestalozzischule (Woortstraße) wird an Schultagen zusätzlich regelmäßig von der Linie 192 angefahren.

#### **4. Belange des Freiraums und öffentliche Grünflächen**

Nicht nur aus städtebaulich gestalterischer Sicht und prägend für die Siedlungsstruktur, sondern auch aus ökologischen Gründen, ist die Baumsubstanz im wesentlichen zu erhalten. Aus städtebaulichen Gründen werden jedoch nur die Bäume, die für das Freiraum-Straßenbild wichtig sind, erfaßt und auch als „zu erhalten“ festgesetzt, da die Einengung der privaten Belange in den Gartenräumen durch zusätzliche Einschränkungen nicht erfolgen soll.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönen erfaßt nur Bäume mit mindestens 60 cm Stammumfang. Im Bebauungsplan werden jedoch aus städtebaulichen Gründen die Bäume (unabhängig vom Stammumfang) erfaßt, die für den Freiraum prägend sind. In den privaten Gartenräumen fallen Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang unter die Baumschutzsatzung, unabhängig davon, dass sie nicht im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt sind.

Hinsichtlich der nachzuweisenden Bilanzierung von Eingriff-Ausgleich gem. § 1 (a) Nr. 3 BauGB wird auf Pkt. 1.3 verwiesen.

In den Siedlungsbereichen werden zwei bestehende Spielplätze als öffentliche Grünflächen gesichert. Dabei wird der Spielplatz im Abschnitt I geringfügig nach Osten verschoben, um eine Stellplatzanlage zu erweitern.

Ein Spielplatz im Siedlungsbereich III "Witheborgstraße" soll zusätzlich geschaffen werden.

Ein zusätzlicher Spielplatzbedarf innerhalb der Siedlungsbereiche wird auf Grund der großen privaten Gartenflächen nicht gesehen.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsnetze sind im Baugebiet vorhanden.

Probleme, die eine Verbesserung erfordern, sind nicht bekannt.

#### **6. Altlasten**

Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen sind auf Grund bisheriger und derzeitiger Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

#### **7. Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Für die Siedlungsbereiche sind weder Verkehrslärm noch gewerbliche Störungen vorhanden oder zukünftig zu erwarten.

Im Hinblick auf den im Südosten des Abschnittes III, "Witheborgstraße" liegenden Tennisplatzes soll in diesem Bereich auf Grund der Vorbelastung auf eine weitere Wohnverdichtung verzichtet werden.

## **8. Bodenordnung**

Wie bereits erwähnt, liegt dem Bebauungsplan bereits die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im Rahmen der Verkaufsverhandlungen zu Grunde.

## **9. Flächenbilanz**

|                                   |          |           |
|-----------------------------------|----------|-----------|
| Gesamtfläche                      | 15,18 ha | – 100,0 % |
| davon:                            |          |           |
| • Reines Wohngebiet               | 12,59 ha | – 82,94 % |
| • Straßenverkehrsfläche           | 2,43 ha  | – 16,01 % |
| • Öffentliche Grünfläche          | 0,13 ha  | – 0,86 %  |
| • Flächen für Ver- und Entsorgung | 0,03 ha  | – 0,20 %  |

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bönen  
Coesfeld, im Mai/**Oktober** 2004

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