

**Gemeinde Bönen**



**Bebauungsplan Nr. 38**  
**„Friedhofstraße“**

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

## Inhalt

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet	2
3. Bestehendes Planungsrecht	2
4. Planungskonzept	2
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
4.3. Erschließung und ruhender Verkehr	3
4.4. Baugestalterische Festsetzungen	4
4.5. Belange des Landschaftsschutzes	4
4.6. Ver- und Entsorgung	5
4.7. Lärmschutz	5
4.8. Sonstige Belange	5
5. Umweltbericht	6
6. Realisierung	6
7. Kostenschätzung	8
8. Flächenbilanz	8
9. Eingriffs- und Kompensationsbilanz	8

## **1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Gärtnereibetriebes Reinert hat die Gemeinde Bönen das zum Kommunalfriedhof Altenböge angrenzende Betriebsgrundstück im Jahr 2001 zurück erworben. Die Unterhaltung eines privatwirtschaftlichen Gärtnereibetriebes ohne die Bewirtschaftung des Friedhofsgeländes ist jedoch in dem Bereich nicht rentabel, da eine entsprechende Nachfrage vor Ort nicht vorhanden ist. Hinzu kommt, dass sich das Hauptgebäude bzw. das Gärtnereigelände in einem desolaten Zustand befindet.

Aus diesem Grund und der Erkenntnis, dass im Gemeindegebiet Bedarf für weitere Wohnbauflächen vorhanden ist, wurde mit dem Beschluss vom 20.03.2003 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt festgelegt, die gesamte Liegenschaft einer baulichen Nutzungsmöglichkeit zuzuführen und zu veräußern.

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Friedhofstraße“ ersetzt nunmehr einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vermarktung der Grundstücke durch die Gemeinde Bönen und die Bebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern.

## **2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet**

Insgesamt gesehen zeichnet sich diese im gemeindlichen Besitz befindliche und ca. 5150 qm große Fläche durch eine Standortgunst in unmittelbarer Nähe der Bönener Mitte aus.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 5150 qm liegt im Ortsteil Altenböge und wird im Nordwesten durch den Kommunalfriedhof, im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücke der Borgholzstraße 1 – 7a, im Nordosten durch die Friedhofsanlage und im Südwesten durch das Wohnquartier der Friedhofstraße begrenzt.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet war im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bönen aus dem Jahr 1970 als Öffentliche Grünfläche bzw. Friedhofsfläche festgesetzt und wurde bislang als Friedhofsgärtnerei genutzt.

Auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für den neuen Bebauungsplan Nr. 38 ist daher eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) entsprechend in Wohnbaufläche geändert (18. Änderung).

## **4. Planungskonzept**

Damit das Plangebiet sich nicht aus der Umgebung ausgrenzt, sondern verbindende Wirkung zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten entfalten kann, ist die Errichtung von Einzelhäusern, im südlichen Bereich auch Doppelhäusern, sinnvoll.

Der städtebauliche Entwurf stellt 5 freistehende Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser dar. Das Erschließungskonzept verfolgt eine sparsame Erschließung über eine private verkehrsberuhigte Spielstraße in einer Breite von 4,75 m von der Friedhofstraße. Ausgehend von der Zielsetzung innerhalb des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung in Anpassung an das Siedlungsbild zu realisieren, wurde auch bei der Stellung der Baukörper (durch Festlegung der Firstrichtung nach Nordwest-Südost bei den Einzelhäusern bzw. Südwest-Nordost bei den Doppelhäusern ) darauf geachtet, dass die Nutzung thermischer Solar- und Fotovoltaikanlagen durch südwest-orientierte Dächer möglich ist. Die passive Nutzung der Sonnenergie kann ebenso erreicht werden, indem eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden wird.

#### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse aber auch über die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Zur Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelung wird im Plangebiet Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,3 und die GFZ auf 0,5 festgesetzt. Für die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist die Traufenhöhe mit max. 3,80 m und die Firsthöhe mit max. 8,50 m beschränkt.

#### **4.2. Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäuser wird dem vorherrschenden Ortsbild entsprochen. Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass für jedes Grundstück ein genügend großer Gestaltungsspielraum zur Verfügung steht.

#### **4.3. Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet stellt mit seiner Erschließung, die in Form einer verkehrsberuhigten Spielstraße, eine von der Friedhofstraße abzweigenden privaten Stichstraße, gedacht ist, eine minimale Versiegelungsfläche dar.

Die Einfahrt von der Friedhofstraße ist zur besseren Übersicht trichterförmig angelegt und endet in einem Wendehammer, um eine bessere Zufahrtsmöglichkeit zu den einzelnen Grundstücken zu gewährleisten. Die privaten Wohnwege werden in einer Breite von 3,50 m ausgebaut.

Zusätzlich anzulegende Parkbuchten und Pflanzbeete an der neuen Planstraße sollen zur Unterstützung der angestrebten Schrittgeschwindigkeit (Ausweisung als Spielstraße) dienen. Der Einmündungsbereich der Planstraße in die Friedhofstraße soll insgesamt aufgepflastert werden und somit zur Geschwindigkeitsreduzierung beim Einbiegen in die neue Spielstraße dienen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren

Flächen zulässig, damit ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken zur Verfügung steht.

#### **4.4. Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauNVO beschränken sich auf Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Wesentliche Gestaltungsfestsetzungen sind:

- Die Stellung der Baukörper (Firstrichtung), die straßenzugsorientiert zur Unterstützung städtebaulicher Raum- und Platzbildung dienen, ist festgesetzt.
- Die Dachgestaltung ist auf einheitliche, symmetrische Dachformen (Satteldach) festgesetzt. Neigungsflächen sind im gleichen Winkel auszubilden ( 30-45° ).
- Dacheinschnitte und Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge haben und müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang und 1,50 m vom First entfernt sein.
- Dacheindeckung mit rot/rotbraunen Dachziegeln; andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie zur regenerativen Energiegewinnung dienen.
- Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
- Garagen sind dem jeweiligen Hauptbaukörper in Farbe und Material anzupassen.
- Stellplätze, Zuwegungen, Hofflächen und Sammelaufstellflächen für Müllgefäße dürfen nicht bodenversiegelnd ausgeführt werden.
- Einfriedungen sind mit Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m vorzunehmen.

#### **4.5. Belange des Landschaftsschutzes**

Ziel ist es, den durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff innerhalb des Plangebietes soweit wie möglich zu kompensieren und ein positives Wohnumfeld zu schaffen. Die geplante Bebauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG 1993) und § 4 Landschaftsgesetz (LG NW 1993/94) zu bewerten. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich zu ca. 32% um überbaubare Fläche, zu ca. 8% um wassergebundene Decke, der Rest besteht zu ca. 46% aus extensiv genutztem Grünland und ca. 14% aus neu zu pflanzenden Hecken und Mischbepflanzung.

Die geplante Bebauung bedarf keiner Ausgleichsmaßnahme (siehe anliegende Eingriffs- und Kompensationsbilanz).

Im Plangebiet wird die Gemeinde Bönen eine 0,5 m breite Hecke (Liguster) im Bereich der angrenzenden Friedhofsflächen (Nordwest) anpflanzen. Zusätzlich wird zur optischen Abschirmung die dort bestehende öffentliche Grünfläche mit Mischbepflanzung bestückt und die älteren Bäume erhalten.

An der nordöstlichen Grenze zum Friedhof wird eine 1,50 m hohe und 6 m breite Wallhecke gepflanzt.

## **4.6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gelsenwasser AG angeschlossen werden. Für die Gas- und Stromversorgung kann das bestehende Netz der Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bergkamen-Bönen genutzt werden. Die Abwässer der geplanten Gebäude werden an das gemeindliche Mischsystem angebunden.

Ein entsprechendes Bodengutachten für das Plangebiet ist von der Gemeinde Bönen in Auftrag gegeben worden.

Das Bodengutachten der Beratungsgesellschaft Rummel, Gröblichhoff & Partner mbH vom 27.11.2003 hat ergeben, dass der vorhandene Untergrund die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässt.

Eine Beeinträchtigung des Untersuchungsgebietes durch den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Friedhof ist ausgeschlossen, da durch die geringe Durchlässigkeit des Sediments ein Stofftransport über das Grundwasser unterbunden wird.

Eine Beeinträchtigung ausgehend vom angrenzenden Friedhof ist somit auszuschließen.

Die Regenwassernutzung für Haus und Garten ist möglich, wird aber nicht zwingend vorgeschrieben.

Es stehen ausreichend Wertstoffcontainer in der näheren Umgebung zur Verfügung.

## **4.7. Lärmschutz**

Es ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden und somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

## **4.8. Sonstige Belange**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 5. Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB für das Plangebiet ist aufgrund der Lage im beplanten und bebauten Innenbereich nicht erforderlich.

Die Belange des Landschaftsschutzes werden in Kapitel 4.5. erläutert.

## 6. Realisierung der Planung

Die Erschließung des Baugebietes soll zügig erfolgen. Eigentümer ist die:

Gemeinde Bönen

FB II/ Planen und Bauen

Am Bahnhof 7

59199 Bönen

## 7. Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten zur Realisierung des Plangebietes betragen:

I.	Planungskosten (ohne Gutachten)	10.000,00 €
II	Baureifmachung: (Abriss und Entsorgung)	28.000,00 €
III	Erschließung	70.000,00 €
IV	Beleuchtung	8.000,- €
	Summe	<b><u>116.000,00 €</u></b>

## 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5.132 m <sup>2</sup>	100,0%
davon:		
Wohnen und Nebenanlagen (pauschal)	1.634 m <sup>2</sup>	31,84 %
Private Spielstraße	426 m <sup>2</sup>	8,30 %
Zier- und Nutzgärten	2.367 m <sup>2</sup>	46,12 %
Wallhecke, 6 m breit	375 m <sup>2</sup>	7,31 %
Hecke, einreihig / Grünfläche mit Mischbepflanzung und alten Gehölzen	330 m <sup>2</sup>	6,43 %

## 9. Eingriffs- und Kompensationsbilanz

1	2	3	4	5	6
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Ist-Zustand)</b>					
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 5)
1	1.1	Gebäude, Zufahrten	2.361	0	0
2	4.1	Zier- und Nutzgärten, -strukturen	2.396	0,2	479
3	4.5	Staudenrabatten	375	0,3	113
		Gesamtfläche (Σ Sp. 4)	5.132,0		
<b>Gesamtflächenwert A (Σ Sp. 6)</b>					592

1	2	3	4	5	6
<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Soll-Zustand)</b>					
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 5)
1	1.1	Versiegelte Fläche	426	0	0
2	1.1	Überbaubare Fläche	1.634	0	0
3	4.1	Vorgärten/Gartenland	2.367	0,2	473
4	8.3	Wallhecke h=1,50m, 6 m breit	375	0,7	262
5	8.3	Hecke, einreihig / Grünfläche mit Mischbepflanzung	330	0,4	132
		Gesamtfläche (Σ Sp. 4)	5.132,0		
<b>Gesamtflächenwert B (Σ Sp. 6)</b>					867
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</b>					<b>+ 275</b>

**Die geplante Bebauung bedarf keiner Ausgleichsmaßnahme.**

Bönen, März 2004

Gemeinde Bönen  
 FB II  
 Planen und Bauen  
 März 2004