



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
"Berliner Straße/Lenningser Straße"

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

09.01.2012

Architekt Dipl. Ing. Werner Rabura
Auf der Kornburg 11, 59199 Bönen

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgrundlagen

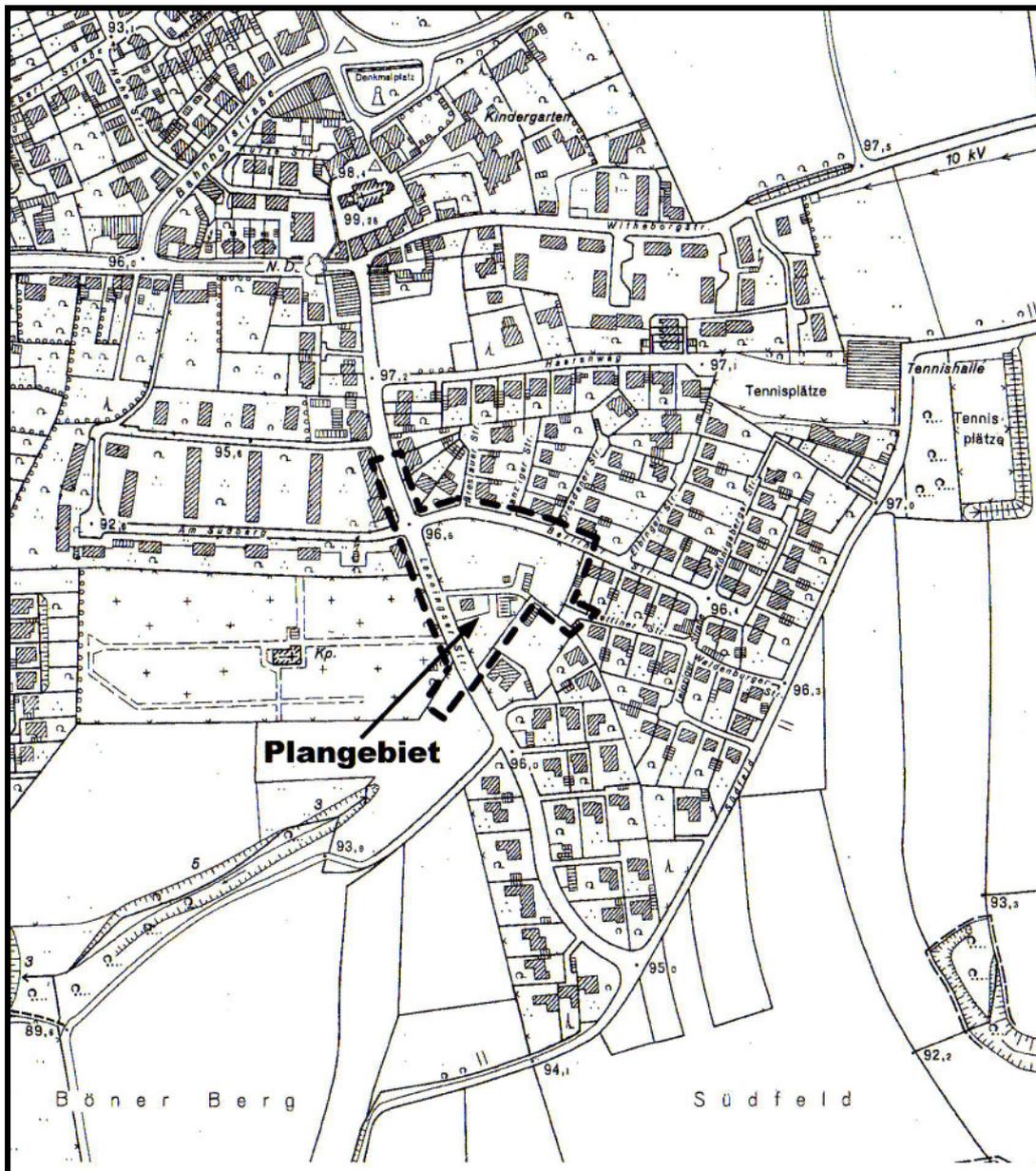
- 1.1 Angaben zum Bebauungsplangebiet
- 1.2 Anlass und Ziel der Planung
- 1.3 Übergeordnete Vorgaben/Flächennutzungsplan
- 1.4 Erforderlichkeit der Planung
- 1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 1.6 Angaben zum Plangebiet/Umweltbelange
- 1.7 Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung
- 1.8 Artenschutzprüfung

2 Städtebauliche Planung

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 2.2 Baugestalterische Festsetzungen

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 3.1 Erschließung
- 3.2 Energie- und Wasserversorgung
- 3.3 Entsorgung und Entwässerung
- 3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
- 3.5 Wasserrechtliche Erlaubnis



Übersichtsplan M 1:5000

1 Planungsgrundlagen

1.1 Angaben zum Bebauungsplangebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Gemeinde Bönen im Bereich der Gemarkung Bönen, Flur 14 und besteht aus dem Flurstück 1172. Es liegt östlich der Leningser Straße und südlich der Berliner Straße und umfasst eine Fläche von insgesamt 6.787 m². Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 (Rechtskraft am 14.05.1976) ist es als Sonderbaugebiet für friedhofs-gebundenes Gewerbe ausgewiesen. In südwestlicher Richtung wird der Geltungsbereich des Plangebietes um ca. 350 m² erweitert. Auf einem Teilgebiet der Flurstücke 715 und 717 wird die Evangelische Kirchen-gemeinde Bönen 10 Parkplätze für die Besucher des Friedhofes schaffen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel angestrebt die brach-liegende Fläche der ehemaligen Friedhofsgärtnerei, die seit 15 Jahren den gärtnerischen Betrieb und seit 2 Jahren auch den Verkaufsbetrieb eingestellt hat, zu revitalisieren. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 für das Sonderbaugebiet 'friedhofsgebundenes Gewerbe' sollen künftig in Anlehnung und Erweiterung der Umgebungsbebauung in ein Reines Wohngebiet (WR) umgewandelt werden, da aufgrund der Lage eine Friedhofsgärtnerei dieser Größe heutzutage nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 durch seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 12 überplant, wird mit seiner Rechtskraft der Bebauungsplan in den betroffenen Teilgebieten aufgehoben.

1.3 Übergeordnete Vorgaben/Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 Wohnbaufläche dar. Somit

werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die angestrebte Wohnbebauung wird aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.4 Erforderlichkeit der Planung

Durch den Abriss der Friedhofsgärtnerei ist zwischen Lenningser und Berliner Straße eine Baulücke entstanden, die in Fortführung der vorhandenen Bebauung geschlossen werden soll. Des Weiteren stellt die geplante Bebauung eine Arrondierung der Wohngebiete Bönener Berg und Südfeld dar.

Die Evangelische Kirchengemeinde Bönen als Eigentümerin der Grundstücke möchte insbesondere jungen Familien durch Erbbaurechtsverträge die Möglichkeit der Eigentumbildung geben. Zusätzlich soll, durch die Festsetzung von bis zu 3 Wohneinheiten je freistehendem Wohnhaus, die Möglichkeit des Mehrgenerationenwohnens geschaffen werden. Somit könnten ältere Menschen mit Unterstützung jüngerer Familienmitglieder länger in ihrer Wohnung bleiben, Jüngere im Gegenzug durch Unterstützung der Älteren entlastet werden.

1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Lenningser Straße/Berliner Straße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dient. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird mit insgesamt 7.137 m² (6.787 m² zzgl. 350 m² Parkplätze) weit unterschritten und erfüllt somit die Anforderung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Des Weiteren ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem

Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

1.6 Angaben zum Plangebiet/Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände der ehemaligen Friedhofsgärtnerei. Auf dem 6.787 m² großen Gelände befanden sich Gebäude mit einer bebauten Fläche von 320 m², befestigte und versiegelte Flächen sowie Beete und Pflanzflächen in einer Größe von über 2.500 m². Das vorhandene Wohnhaus bleibt erhalten und wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.





Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 lässt eine max. bebaubare Fläche von 2.500 m² zu und gewährleistet einen großen Freiflächenanteil mit ausreichender Durchgrünung. Zusätzlich wird durch die Festsetzung der Haustypen eine durch Gärten aufgelockerte Bebauung gesichert. Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht bodenversiegelt werden und sind nur als wasserdurchlässige Befestigung (z.B. Ökopflaster) zulässig.

Bei überschlägiger Abschätzung der Eingriffe in die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist mit dem Bauvorhaben keine gravierende Verschlechterung verbunden. Da

die Flächen des Baugebietes größtenteils für den gärtnerischen Betrieb genutzt wurden, beschränkt sich der Baumbestand des Geländes auf 5 Nadelbäume und 1 Birke. Diese werden, soweit sie die Planung nicht berühren, versucht zu erhalten. Die nahegelegenen, höherwertigen großen Wald-, Wiesen- und Ackerflächen bieten der ggf. auf dem Grundstück lebenden Tiere ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Bei der Leningser Straße handelt es sich um eine Sammelstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, bei der Berliner Straße um eine Wohnsammelstraße und Sackgasse. Beide Straßen liegen in einem verkehrsberuhigten Bereich (Zone 30). Somit sind Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und der lokalen Verkehrssituation nicht zu erwarten. Des Weiteren wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht wesentlich erhöht.

1.7 Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung

Aufgrund einer Altlastenverdachtsfläche sowie der langjährigen Nutzung als Gärtnerei und des möglichen Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln wurde zur Gefährdungsabschätzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Flurstück 1172 ein Gutachten des Erdbaulabors Dr. F. Krause erstellt. Auf der Grundlage des Gutachtens bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung wurden nicht überschritten.

Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungs-massen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

1.8 Artenschutzprüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich gemäß

Verwaltungsvorschrift Artenschutz (Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010) aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 sowie 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zur Überprüfung, ob durch das Vorhaben ggf. planungsrelevante Arten betroffen sind oder betroffen sein könnten, wurde in Zusammenarbeit mit Herrn Volker Eschrich, Mitglied des Naturschutzbundes Deutschland und Leiter der Naturschutz AG Bönen, die Artenschutzprüfung durchgeführt.

Aufgrund der Ortsbegehung und in Verbindung mit der Überprüfung der Übereinstimmung von Behausungsangebot des Untersuchungsraumes mit den Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4412 erfolgte eine Abschätzung, ob es vorhabenbedingt zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen könnte.

Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung ergab dabei, dass nahezu alle planungsrelevanten Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ausgeschlossen werden können, da sich deren Habitatansprüche nicht mit dem Behausungsangebot des Untersuchungsraumes decken.

Auf der Grundlage der Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) bestehen lt. Stellungnahme des Kreises Unna, Stabstelle Planung und Mobilität, bzgl. naturschutzrechtlicher Belange keine Bedenken gegenüber dem vorhaben-bezogenem Bebauungsplan.

2 Städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung entspricht dem zeitgemäßen sparsamen

Umgang mit Grund und Boden und fügt sich in den vorhandenen Siedlungsbereich ein. In dem Plangebiet sollen 14 Grundstücke in einer Größe von ca. 360 m² bis 500 m² entstehen.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet zwischen Lenningser und Berliner Straße wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Einige gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassene Nutzungen wie Beherbergungs-betriebe und Anlagen gem. §3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. In Fortführung des vorhandenen Siedlungsgefüges ist eine offene Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen aus max. 3 Reihenhäusern geplant. Zusätzlich wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 3 je freistehendes Wohnhaus beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Reine Wohngebiet wird gem. § 17 BauNVO mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 fest-gesetzt. Zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt die Festsetzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Abstellräumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Baugestalterische Festsetzungen

Die max. Gebäudehöhe wird mit 9,20 m ab Erdgeschoss Fertigfußboden festgelegt. Der Bezugspunkt der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden liegt $\leq 0,70$ m über der geplanten Erschließungs- bzw. über den vorhandenen Straßen. Auf die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen sowie die Vorgabe von Dachformen (ausgenommen werden Tonnendächer) und Farbgestaltung wird zur Schaffung eines großen Gestaltungsraumes und zugunsten flexibler und unterschiedlicher Bauweisen bewusst verzichtet. Darüber hinaus wird zur einheitlichen Ausführung von Doppel- und

Reihenhäusern folgende gestalterische Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW getroffen: Die zu verwendenden Materialien, die Dachneigung, Fassadenoberflächen sowie Fassadengliederung und Farbgestaltung sind einheitlich zu wählen.

3.1 Erschließung

Die städtebauliche Planung sieht eine kosten- und flächensparende Erschließung des Baugebietes vor. Die äußere Erschließung ist vorhanden und wird im Norden über die Berliner Straße und im Westen über die Lenningser Straße gewährleistet. Die Innenerschließung erfolgt zum einen

über den Neubau einer 7,50 m breiten Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Berliner Straße aus und zum anderen über die Sackgasse der Stettiner Straße im östlichen Teil des Plangebietes. In Verlängerung der Erschließungsstraße ist zur weiteren Kosten- und Flächenminimierung ein Privatweg mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht geplant. Die gesamte Erschließung wird im Bebauungsplan als private Fläche festgesetzt. Im Rahmen des Straßenausbaus werden innerhalb der Stichstraße 4 öffentliche Parkplätze geschaffen. Die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mit je 2 Stellplätzen pro Wohneinheit nachzuweisen. Ausgenommen werden freistehende Wohnhäuser mit 3 Wohneinheiten; hierbei wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze mit 1,5 Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt.

Des Weiteren wird die Evangelische Kirchengemeinde Bönen einen Parkplatz mit 10 Stellplätzen für die Besucher des Friedhofs schaffen. Die Erschließung der Parkplätze erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Grünschnittsammelstelle. Die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes wird in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. als wassergebundene Decke, erfolgen.

3.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes ist langfristig durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert.

3.3 Entsorgung und Entwässerung

Das Schmutz- & Niederschlagswasser wird in Absprache mit der Gemeinde Bönen als Trennsystem ausgeführt und der vorhandenen Kanalisation zugeführt. Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und hausinternen Nutzung (WC-Spülung, Waschmaschine) sind zulässig.

3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht (L) werden zugunsten der Gemeinde Bönen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan mit „GFL“ gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt. Über diese Flächen erhält die Allgemeinheit das Recht, die anliegenden Grundstücke jederzeit mit dem KFZ oder sonstigen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß zu erreichen und zu verlassen. Die Versorgungsträger für Gas, Wasser, Elektrizität und Abwasser sowie Fernmeldewesen einschl. Breitbandkabel erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Diese Rechte kann der Bebauungsplan nicht abschließend begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

3.5 Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Unklarheiten zum möglichen höchsten Grundwasserstand am Standort bestehen. Es wird deshalb empfohlen, vor einer Antragstellung mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen, ob die ggf. angedachte Verwertungsmaßnahme zulässig ist.