

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 2 a der Gemeinde Bönen
"Auf dem Holtfeld"

Der Rat der Gemeinde Bönen beschloß in seiner Sitzung am 14. Mai 1968 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG. Nach Abschluß des förmlichen Verfahrens wurde der Bebauungsplan Bönen Nr. 2a "Auf dem Holtfeld" am 7. August 1968 als Satzung beschlossen, am 22. Dezember 1969 durch die Landesbaubehörde Ruhr mit Az.: I B 2 - 125.4 (Bönen 2a) genehmigt und erlangte durch die ortsübliche Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Kreises Unna" (Nr. 1) vom 23. Januar 1970 Rechtsverbindlichkeit.

Der vorgenannte Bebauungsplan wurde seit seiner Erstgenehmigung insgesamt zwölfmal geändert, davon sechsmal in ordentlichen Änderungsverfahren im Sinne des § 2 Abs. 6 BBauG. Diese Änderungen sind auf so zahlreichen Einzel- und Ausschnittblättern dargestellt, daß hier von einer auch für den betroffenen Bürger verständlichen Planunterlage nicht mehr gesprochen werden kann.

Durch Beschluß des Rates vom 21. 8. 1978 wurde das Planungsamt beauftragt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bönen Nr. 2a "Auf dem Holtfeld" eine neue Planzeichnung unter Beachtung der bisher rechtskräftigen Änderungen zu erstellen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Bönen Nr. 2a "Auf dem Holtfeld" liegt am Nordwestrand des Ortsteiles Bönen, eingegrenzt

- a) im Norden und Nordosten durch die Friedhofstraße und darüberhinaus durch einen Grüngürtel mit verschiedenen Nutzungen (Sportplätze, Friedhof, Kinderspielfeld),
- b) im Südosten durch die Straße "Auf dem Holtfeld" bzw. durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Randbebauung und durch die Adalbertstraße,
- c) im Süden durch die Bahnhofstraße (L 667),
- d) im Westen durch den Piplingsgraben und die Hammer Straße (L 665).

Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes ist in dem als Anlage 1 dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan näher gekennzeichnet.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Bönen Nr. 2a "Auf dem Holtfeld" war der am 20. 12. 1968 durch die LBR in Essen genehmigte und z.Zt. noch geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönen.

Der Grundgedanke des Entwurfs war, durch die städtebauliche Verbindung eines neu zu entwickelnden (vorwiegend unbebautes Gelände) und eines zu sanierenden Stadtteils (Bebauungsplan Nr. 20 -Sanierungsge-

biet Zechenkolonie-) eine Strukturverbesserung für die Gemeinde Bönen herbeizuführen, somit einen neuen Stadtteil zu entwickeln, in dem unabhängig vom Zeitpunkt der Realisierung zusammenhängende Gruppen erstellt werden konnten. Das Wohngebiet konnte nur, besonders im Hinblick auf die zukünftige Verkehrserschließung, im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung, deren Eigenarten und der vorgegebenen Verkehrserschließung geplant werden. Daraus ergab sich das im Plan festgesetzte Verkehrsgerüst.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straße "Auf dem Holtfeld", die angebunden ist an die Bahnhofstraße (L 667). Sie zieht sich von dort nach Nordosten durch das Plangebiet bis sie auf die Friedhofstraße mündet, die das Plangebiet im Norden und Nordosten tangiert. Darüberhinaus wird das Gebiet angebunden an das Sanierungsgebiet durch die Verlängerung der Blankstraße, als Zillestraße und Dürerstraße das Plangebiet durchlaufend und dann wieder aufmündend auf die Friedhofstraße. Durch die Anordnung von Verkehrswegen als Verbindung zwischen den genannten Straßen (Holbeinstraße) bzw. durch ringförmiges Erschließen des im Norden an die Dürerstraße grenzenden Baugebietes werden einzelne inselförmige Räume gebildet. Diese werden erschlossen durch Stichstraßen, die zumeist in Garagenhöfe münden oder mit einem Wendeplatz abschließen.

Die Gliederung des Baugebietes in einzelne Räume ermöglichte die Errichtung von Wohnquartieren mit individuellem Wohnwert. In den Randbereichen werden z.B. nur lockere Gruppen von in der Regel freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Eine Ausnahme bildet nur die zweigeschossige Randbebauung entlang der Friedhofstraße. Vom Grundsatz her beinhaltet das Plangebiet eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser), aus Reihenhäusern und aus drei- und mehrgeschossigen Mietwohnhäusern, letztere besonders im südlichen Teil des Plangebietes (Ecke Bahnhofstraße/Adalbertstraße), entsprechend dem Bedarf, der sich in den letzten Jahren gezeigt hat. Die schon angesprochenen Änderungen des Urplanes haben nicht zuletzt ihren Ursprung in den veränderten Bedürfnissen der Bürger (gesteigertes Interesse am Eigenheim).

Die Bauflächen des Plangebietes sind bis auf einige, noch zur Bebauung vorgesehene Restflächen, zum größten Teil erschöpft. (S. hierzu nachrichtlich im Bebauungsplan getroffene Darstellungen).

Eine größere Fläche, die eingegrenzt wird im Norden und Nordwesten durch die Planstraße "A", im Nordosten durch die Planstraße "B" und der Baugebietsgrenze und im Süden durch die Dürerstraße ist noch keiner Bebauung zugeführt worden.

Das Gebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des genannten Bebauungsplanes. Im Zuge dieser Änderung wurden für die Bereiche südlich bzw. südöstlich der Dürerstraße, westlich und nordwestlich der Planstraße "A", nordöstlich der Planstraße "B" geneigte Dächer -Dachneigung 30° und 45°- festgesetzt. Für die im Innenbereich vorgenannter Straßen liegende Reihenhausbauung waren ursprünglich Flachdächer vorgesehen. Diese Dachform wird im Rahmen der Neuaufstellung aufgehoben und als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° ± 2° neu festgesetzt. Die neue Festsetzung bewirkt eine Veränderung der Baugestalt und somit eine andere Wirkung der Baumas-

sen auf den Betrachter. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird durch diese Änderung einer in sich gerundeten städtebaulichen Gesamtlösung Rechnung getragen.

Bei der Erstellung der Planunterlage wurde darauf geachtet, daß untergeordnete Zwangspunkte, die unter Umständen zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes hätten führen können, beseitigt wurden. Entsprechende Korrekturen wurden nur vorgenommen, wenn sie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption vertretbar schienen.

Für einen Überwiegenden Teil des Planbereiches wurde ein "reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Nur für die Randbereiche des Plangebietes sowie für den Bereich Ecke Bahnhofstraße/Adalbertstraße wurde ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Hier ist im Ubrigen der einzige vielgeschossige Baukörper (Mäander) errichtet worden. Ansonsten ist bis auf den Bereich Dürerstraße/Zillestraße (dreigeschossig) nur eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung "nur Hausgruppen zulässig" blieb auf den Innenbereich des Plangebietes beschränkt. Zur Belebung des städtebaulichen Gesamtbildes und zur verstärkten Raumbildung bzw. Gruppierung der Wohngebäude in den Randbereichen des Plangebietes wurde hier die Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" getroffen. Die Gemeinschaftsgaragen wurden blockweise den Wohngebäuden (Reihenhäuser) zugeordnet. Auf eine Festsetzung von überbaubaren Flächen für die Garagen der Einzel- und Doppelhäuser wurde bewußt verzichtet, da der Nachweis über eine ausreichende Zahl von Stellplätzen oder Garagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin erforderlich ist und eine derartige Festsetzung in der Regel Ansatzpunkte zur Kritik bieten. Außerdem sind, wie im Vorstehenden schon näher erläutert, die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zum größten Teil realisiert.

Entsprechend dem Bedarf wurden Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung von Gemeindehaus/Kindergarten, Schule vorgesehen. Aus Gründen des Immissionsschutzes und zur Gliederung des Baugebietes wurde westlich des Piplingsgrabens bzw. östlich der Hammer Straße (L 667) und im nördlichen Randbereich des Plangebietes eine Grünfläche, eine Fläche für die Forstwirtschaft sowie eine Fläche für die Landwirtschaft ineinanderfließend angeordnet. Spielplätze fanden ebenso wie eine raumbildende und -bestimmende Grünfläche ihre Aufnahme. (Planzeichen Parkanlage; gedacht ist hier an eine offen gestaltete Anlage mit individuellem Spiel und Freizeitwert). Diese Grünfläche bildet den Ausgangspunkt für die auf der östlichen Seite der Friedhofstraße beginnende Grünzone.

Bei der Berücksichtigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs wurde angenommen, daß die Eigenheime in dem nördlichen Teil des Plangebietes die erforderlichen Garagen oder Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück oder als Gemeinschaftsanlagen besitzen werden. Auf eine Darstellung von Parkstreifen wurde verzichtet, da bei dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen in diesem Raum und unter Beachtung des Nachweises über eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen bei einer Baugenehmigung für die jeweiligen Einzelbauvorhaben mit einer Behinderung des Verkehrsflusses von parkenden Fahrzeugen nicht gerechnet wird.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist vorgesehen, die Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung usw.) auf 0,70 m Höhe, bezogen auf das Fahrbahnniveau, zu beschränken. Die Flächen werden festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10

BBauG als "nicht überbaubare Fläche -Sichtdreieck". Auf die Darstellung des entsprechenden Planzeichens nach DIN 18003 Nr. 13.4 wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit der Planzeichnung verzichtet.

Eine Ausweisung von Mülltonnenstandplätzen wurde nicht vorgenommen. Die Gemeinde Bönen hat ihre Entsorgung auf fahrbare Müllgroßbehälter umgestellt. Eine Unterbringung dieser Behälter bereitet erfahrungsgemäß keine Schwierigkeiten, so daß eine Festsetzung von Standplätzen nicht notwendig erscheint.

Durch den Bebauungsplan-Entwurf werden zusätzliche Erschließungskosten gegenüber dem Urplan bzw. den Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht anfallen.

Die Aufteilung der Flächen des Planungsgebietes sowie eine Ermittlung der Dichtewerte ist aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Gliederung der Flächen im Bebauungsplan Bönen
Nr. 2a -Auf dem Holtfeld-

1.0 Bauland (Summe der Baugrundstücke)	ha	%	Anteile v. BPL.	
			ha	%
1.1 Nettowohnbauland -Summe der Wohngrundstücke- (Überbaute Grundstücksfläche einschl. Hof, Vor- u. Hausgarten, Garagen bzw. Stellplätze sowie grundstückseigene Zugangswege u. Kleinkinderspielplätze	18,62	84,79		
1.2 Gemeinbedarfsflächen	3,34	15,21		
Summe:	21,96	100	21,96	75,86
2.0 Verkehrsflächen	ha	%		
2.1 Sammelstraßen	2,58	62,93		
2.2 Wohn- u. Zulieferungsstraßen	0,92	22,44		
2.3 Wohn- u. Feuerwehrwege	0,25	6,09		
2.4 Ruhender Verkehr (Parkplätze)	0,35	8,54		
Summe:	4,10	100	4,10	14,16
3.0 Grünflächen	ha	%		
3.1 Kinderspielplätze	0,12	9,38		
3.2 Parkanlage	0,81	63,28		
3.3 Sonstige Grünanlagen	0,35	27,34		
Summe:	1,28	100	1,28	4,42

4.0 Sonstige Flächen	ha	%	Anteile v. BPL	
			ha	%
4.1 Wasserlauf (Piplingsgraben)	0,32	19,88		
4.2 Fläche für die Land- wirtschaft	0,75	46,58		
4.3 Fläche für die Forst- wirtschaft	0,51	31,68		
4.4 Fläche für Versor- gungsanlagen (VEW)	0,03	1,86		
Summe:	1,61	100	1,61	5,56
5.0 Gesamtfläche des Bebauungsplanes				
			28,95	100

6.0 Ermittlung der Bruttowohnbaufläche

6.1	Nettowohnbau land	18,62 ha
6.2	Gemeinbedarfsfläche	3,34 ha
6.3	Öffentliche Grünfläche im Bruttobaugebiet	1,28 ha
6.4	Flächen für die innere Verkehrs- erschließung	4,10 ha
6.5	Sonstige Flächen im Bruttobaugebiet	-
		<u>27,34 ha</u> =====

7.0 Bauliche Nutzung

7.1	Anzahl der vorhandenen bzw. geplanten Wohneinheiten	
7.1.1	WA-Bereich GRZ 0,4; GFZ 1,2	136 WE
7.1.2	WA-II-Bereich GRZ 0,4; GFZ 0,8	50 WE
7.1.3	WA-I-Bereich GRZ 0,4; GFZ 0,5	77 WE
7.1.4	WR-I-Bereich GRZ 0,4; GFZ 0,5	4 WE
7.1.5	WR-II-Bereich GRZ 0,4; GFZ 0,8	287 WE
7.1.6	WR-III-Bereich GRZ 0,4; GFZ 1,0	42 WE

insgesamt 596 WE
=====

7.2	<u>Wohnungsdichte WE/ha</u>	
7.2.1	Bruttowohnungsdichte	21,79 WE/ha
7.2.2	Nettowohnungsdichte	32,00 WE/ha
7.3	Ermittlung der Einwohner gesamt	
	596 WE x 3 = <u>1.788 EW</u>	
7.4	<u>Wohndichte EW/ha</u>	
7.4.1	Bruttowohndichte	65,39 EW/ha
7.4.2	Nettowohndichte	96,03 EW/ha
7.5	Siedlungsdichte EW/Gesamtfläche des Bebauungsplanes	
	$\frac{1788}{28,95} = 61,76 \text{ EW/ha}$	

Bönen, im Juni 1979

Der Gemeindedirektor:

Im Auftrage

Becker
(Becker)

Diese Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1976 BGBl. I. S. 2257 vom 23. Juli 1979 bis 24. August 1979 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Bönen, 18. Januar 1980

Der Gemeindedirektor:

Schmiedel
(Schmiedel)



cf. 1.