

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Bönen
Nr. 20 -Sanierungsgebiet Zechenkolonie-

1.0 Allgemeines

Mit Beschluß vom 16. Juli 1975 beschloß der Rat der Gemeinde Bönen die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zechenkolonie Altenbögge". Gem. § 10 des Städtebauförderungsgesetzes sind für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Am 11. 12. 1975 hat der Rat der Gemeinde Bönen die Aufstellung des Bebauungsplanes Bönen Nr. 20 beschlossen und das Planungsamt beauftragt, die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes zu veranlassen. Mit der Planung wurde der Sanierungstreuhänder der Gemeinde Bönen, das Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat, beauftragt.

Nach Abschluß des förmlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschloß der Rat der Gemeinde Bönen in seiner Sitzung am 11. Mai 1978 den Bebauungsplan Nr. 20 als Satzung.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Bönen Nr. 20 -Sanierungsgebiet Zechenkolonie- wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 24. Juli 1978, Az.: 35.2.1-2.4-80/78, erteilt. Der Rat der Gemeinde Bönen nahm in seiner Sitzung am 21. September 1978 die Genehmigung zur Kenntnis und beschloß einstimmig den Beitritt zu den Auflagen und Empfehlungen.

Durch die Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Kreises Unna Nr. 29 vom 31. Mai 1979 erlangte der Plan Rechtskraft.

2.0 Das Erfordernis der Planänderung

2.1 Durch vorgenannten Beitrittsbeschluß wurde die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBauG in nachstehend aufgeführten Punkten erforderlich.

2.1.1 ~~Da~~ Ein Landesinteresse an der Sanierung der Zechenkolonie Altenbögge-Bönen ^{Kern} nur unter der Voraussetzung gesehen wird, daß die Gebäude in ihrem Erscheinungsbild -soweit es sich von dem öffentlichen Verkehrsraum darstellt- sowohl als Einzelobjekt wie auch als Ensemble-Bestandteile erhalten bleiben. Ein wesentliches und unverzichtbares Element ist in diesem Zusammenhang der durch Hausbreite und Zwischenraum gebildete klare Rhythmus, der durch unterschiedliche Anbauten in jedem Fall gestört würde.

Dies bedeutet, daß die Gebäude, die Bestandteil eines derartigen schützenswerten Ensembles sind, nunmehr durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im Bereich der Straßenfronten und der Seitenfronten durch Baugrenzen so umfahren werden, daß in diesen Bereichen eine Erweiterung der Bausubstanz nicht mehr möglich ist.

Mit den Festsetzungen soll selbstverständlich die wegen des meist geringen Zuschnitts der Wohngebäude geradezu notwendige Erweiterung entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung keinesfalls verhindert werden. So wurden bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen überbaubare Flächen zur Erweiterung der Gebäude nach hinten vorgesehen.

2.1.2 Das Haus Bahnhofstraße 51 ist ein wichtiges Glied innerhalb des Ensembles Steinstraße. Der Abbruch dieses Gebäudes würde den sich jetzt in der Örtlichkeit darstellenden Torcharakter im Einmündungsbereich Steinstraße/Bahnhofstraße zerstören. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird daher der weitere Bestand dieses Hauses durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen gesichert.

2.2 Zechenstilllegung und Voruntersuchung Bönen-Mitte
Das vorherrschende Merkmal der wirtschaftlichen Struktur der Gemeinde Bönen ist die Schachtanlage Königsborn III/IV der RAG. Diese Schachtanlage wird Mitte 1981 geschlossen. Im Rahmen eines Wettbewerbes wurden zwei Planungsbüros beauftragt, eine Konzeption über die weitere städtebauliche Nutzung des vorgehen. Betriebesgeländes zu entwickeln. Die Untersuchungen brachten u.a. folgendes Ergebnis: Der ehemalige Kokslagerplatz auf dem Zechengelände, unmittelbar südlich der Bahnhofstraße, kommt als neuer Standort für das zu errichtende Rathaus in Betracht. Mit dieser Maßnahme im Zusammenhang mit der Lösung der Verkehrsprobleme in der Bahnhofstraße -Fußgängerzone- und der Schaffung weiterer attraktiver Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen kann die Gemeinde Bönen ihren Charakter vom Straßendorf weg positiv durch die Konzeptionierung einer neuen gemeindlichen Mitte verändern.

Weitere Einzelheiten dazu sind den vorliegenden Untersuchungsberichten zu entnehmen.

In seiner Sitzung vom 24. Januar 1980 hat der Rat der Gemeinde Bönen die Grundkonzeption der vorgenannten Untersuchungen gebilligt und einen entsprechenden Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den untersuchten Bereich gefaßt.

Ableitend aus diesen Untersuchungen ergaben sich weitere Änderungen für das Plangebiet des BPL 20, die wie nachstehend aufgeführt näher begründet werden.

2.2.1 Mi-Gebiet Ecke Bahnhofstraße/Friedhofstraße
Auf dem Grundstück Ecke Bahnhofstraße/Friedhofstraße war in dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grünfläche und

Parkplatzfläche festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Voruntersuchung Bönen-Mitte, hier insbesondere der neue Schwerpunkt südlich der Bahnhofstraße, mußte dieses Grundstück neu überplant werden; Da aufgrund der Voruntersuchungen erkennbar wurde, daß vorgenanntes Grundstück in unmittelbarem Zusammenhang mit der neu zu gestaltenden gemeindlichen Mitte anzusehen ist, soll diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt werden. Die vorgesehene Platzbildung an der Bahnhofstraße und an dem ehemaligen Kokslagerplatz mit Kaufhaus- und Rathausstandort läßt unter Beachtung der Größenordnung der Gemeinde Bönen eine andere als die gewählte Nutzung nicht zu.

Auf dem Grundstück soll ein Geschäftshaus errichtet werden, um die Einkaufsmöglichkeit zu erweitern bzw. zu verbessern. Mit dieser Planung soll dem ermittelten Bedarf (vergl. Gutachten des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Mitte e.V. von 1977/78) Rechnung getragen werden. Mit in das Geschäftshaus einbezogen werden Mietwohnungen, die evtl. auch als Eigentumswohnungen genutzt werden könnten.

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Parkanlage) werden in den gen. Voruntersuchungen Ersatzflächen geschaffen.

2.2.2 Rathausstandort und Haus 53

Wie schon unter Punkt 2.2.1 ausgeführt, war ein Ergebnis der Untersuchung, daß der ehemalige Kokslagerplatz auf dem Zechengelände als neue Standort für das zu errichtende Rathaus in Betracht kommt. Entsprechende Billigungsbeschlüsse des Rates liegen vor.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde ein höherer als der ursprünglich festgestellte Bedarf an Altenwohnungen festgestellt. Im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Bönen Nr. 20 soll nunmehr anstelle der Gemeinbedarfsfläche -Rathaus- ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen sind zur Erweiterung der nördlich dieses Bereiches bereits vorhandenen Altenwohnanlage vorgesehen.

Darüberhinaus soll der weitere Bestand des Hauses Bahnhofstraße Nr. 53 gesichert werden.

3.0 Anpassung an den FNP

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Bönen Nr. 20 wurde in Anlehnung an § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönen (Rechtskraft 1980) entwickelt.

4.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bönen Nr. 20 bleibt von der 1. Änderung des BPL unberührt (s.a. Übersichtsplan, Anl. 1).

Nach Abschluß dieses Änderungsverfahrens liegt dadurch wieder eine Planunterlage vor, die den Anforderungen genügt.

5.0 Kosten

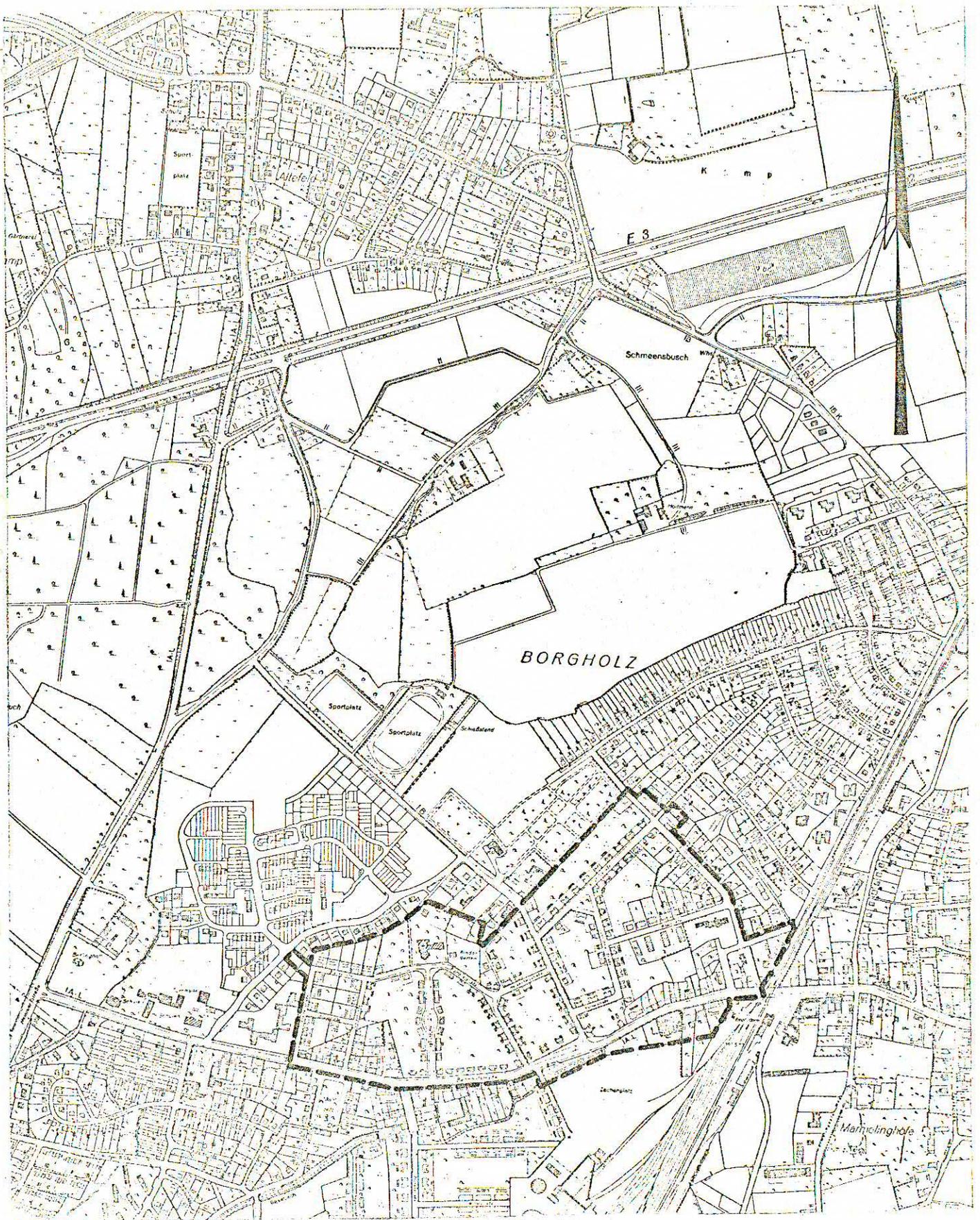
Durch den 1. Änderungsentwurf werden zusätzliche Kosten gegenüber dem Urplan nicht anfallen.

Bönen, 11. März 1981

Der Gemeindedirektor:

Im Auftrage


(Aspodin)



Übersichtsplan (Anlage 1)

 Geltungsbereich
der 1. Änderung
des Bebauungsplanes
Nr. 20

M. 1:10 000