

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Bönen Nr. 24 A "Ortsmitte Bönen"

1. Allgemeines, Planungserfordernis

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die geplante Gestaltung und Ausstattung der Grün-/Parkanlage mit einer größeren Wasserfläche (Kleine Seeanlage) sowie mit Spielanlagen und -geräten in einem modellierten Gelände erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig soll der Standort des Bürgerhauses bzw. die diesbezügliche Gemeinbedarfsfläche aus konzeptionellen Gründen an dieser Stelle ersatzlos aufgegeben werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und Gebietsentwicklungsplan

Parallel zu diesem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Bönen Nr. 24 A wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ins Verfahren gegeben. Ziel dieser Änderung ist die Streichung des im Flächennutzungsplan zur Kennzeichnung der Lage (ohne Flächendarstellung) dargestellten Planzeichens "Bürgerhaus". Weitere Einzelheiten hierzu sind den Erläuterungen zu dieser Planung zu entnehmen.

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Dortmund - Unna - Hamm weist den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich aus.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 2 ha große Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Friedhofstraße bzw. die Fußgängerzone
- im Süden und Westen durch die Bahnhofstraße und
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Gemarkung Bönen, Flur 17, Flurstück 591.

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Bönen.

2. Planungsinhalte

2.1 Entwurfsidee

Wie oben bereits ausgeführt, dient die Änderung des Bebauungsplanes dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Realisierung und Gestaltung der Grün-/Parkanlage in der Ortsmitte Bönen. Die Fläche wird daher einschließlich der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus" als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Im Gegensatz zu der ursprünglichen Planungsidee, das Bürgerhaus innerhalb der Parkanlage zu errichten, soll die brachliegende Fläche als großflächiger Freiraum eine Mittlerfunktion zwischen der realisierten Ortsmitte mit Fußgängerzone und der Landschaft, die sich nach Süden anschließt, übernehmen. In Verbindung mit der noch ausstehenden baulichen Arrondierung (Kaufhaus östlich des Plangebietes) entsteht eine innerörtliche Grünanlage, die von herausragender städtebaulicher Bedeutung, angereichert mit einer ca. 4.000 qm großen Wasserfläche die Erlebnisqualität der Ortsmitte steigern und zur Verbesserung des stadträumlichen Klimas beitragen wird.

2.2 Erschließung

In Anlehnung an die Fußgängerzone im Norden wird in einer auch formal noch sehr eng an die Raumkanten anlehrenden Linienführung eine Verbindung von Nord nach Süd geschaffen, die auch die neue Bahnhofstraße überquert und ihren Zielpunkt in dem projektierten Freizeitbad finden wird. Zukunftsaufgabe wird es sein, an dem Freizeitbad vorbei die Wegeverbindung nach Süden in die offene Landschaft zu vollenden.

Vom Westen in das Projektgelände führend werden Eingangssituationen in Verbindung mit bestehenden Straßenüberwegungen gebildet, von denen aus entweder in Richtung Fußgängerzone oder nach Süden ausschwenkend in einem teichbezogenen Rundweg das parkartige Grün erlebt wird. Die landschaftsgemäß geschwungene ufernahe Promenade steigt oder fällt entsprechend dem erdmodellierten Gelände und öffnet Ausblicke zur Mitte hin in Richtung Fontänensee oder zu nischenartigen Randflächen, die entweder dem Spielen für "Jung und Alt", dem Ausruhen/Ausblick oder auch dem Skateboardfahren dienen. Letzteres war aufgrund einer Bürgerbeteiligung besonderer Wunsch hinsichtlich des Ausbauprogramms. Gleiches gilt für eine als freie Verfügungsfläche gedachte Spielwiese im nördlichen Bereich, deren Grundfläche temporär Nutzungsmöglichkeiten für Straßenfeste bietet.

Der Rosengarten ist als Bürgergarten entwickelt, mit Sitznischen, die durch grüne Dächer (Rankgitter) im Vorfeld der Kaufhausfassade eine gewisse Maßstäblichkeit bzw. Geborgenheit bieten.

Der Wasser- "Randeffekt" wird in seiner ganzen Bandbreite von intensiv bis extensiv konzeptionell bedacht: die Begegnung mit Wasser wird besonders gefördert im Anschluß an die Fußgängerzone, in dem über Steg- und Treppenanlagen der Nutzer direkten Kontakt mit dem Element Wasser erhält. Mit wachsender Distanz zur Fußgängerzone im Norden erhält der Fontänensee naturhafte Konturen mit Uferflächen, die sowohl begehbar sind (Rasen/Wiese) als auch lediglich visuell erlebbar bleiben (niedrige Strauchweiden, Röhrichtgürtel).

Die Gestaltungselemente der Parkanlage, wie z.B. die erwähnten Erdmodellierungen, die Spielanlagen, die inneren Fußwege werden nachrichtlich (gestrichelt/bzw. Planeinschrieb) dargestellt.

Die Erdmodellierung dient außer der Gestaltung in Verbindung mit der aufstehenden Pflanzung zugleich als Sicht- und Lärmschutz gegenüber der randlichen Bahnhofstraße. Innerhalb dieser Aufschüttungen liegen Nischen für Spiel und Aufenthalt unter bewußter Einbeziehung der für das Spielen besonders wertvollen Reliefenergie.

Nicht zu verkennen bleiben wird auch die städtebauliche Gliederungsfunktion der Erdmodellierung, die das Projektgelände randlich definiert und einen gewissen Kontrapunkt bildet zu den Raumkanten im Norden bzw. im Osten.

Das wesentliche Gestaltungselement ist die sogenannte "Kleine Seeanlage", die vom Grundwasser unabhängig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt wird. Der See erhält eine geschlossene Mergeldichtung. Er wird gespeist durch Nutzung der randlichen Oberflächenwässer bzw. Dachwässer, d.h., das Oberflächenwasser aus den nicht befahrenen Flächen sowie des Daches des Kaufhauses wird gesammelt in einem unterirdischen Wasserspeicher, von wo in niederschlagsarmen Zeiten der Verdunstungsverlust in dem See ausgeglichen wird.

Überschüssiges Wasser wird in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet.

3. Umweltschutz / Altlasten

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Schachtanlage Königsborn III/IV. Aufgrund einer neueren Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die geplanten Nutzungen wird in Ergänzung des verbindlichen Bebauungsplanes Bönen Nr. 24 A eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Die Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchungen zeigen, daß im gesamten Plangebiet mit kokereispezifischen Bodenkontaminationen gerechnet werden muß. Dies trifft sowohl auf die oberflächennahen wie auf tiefergelegene Bereiche zu.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung sind daher Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Diese abfallwirtschaftlichen Auflagen und Bedingungen zur Realisierung der Maßnahme wurden bereits im Vorfeld der Planung einvernehmlich abgestimmt und bei der begonnenen Realisierung / bzw. bei der Auftragsvergabe der Maßnahme berücksichtigt.

4. Denkmalschutz

Bau- oder bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

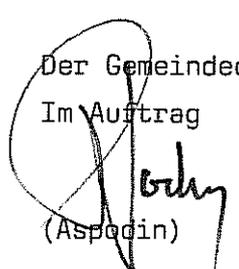
5. Kosten

Die Herstellungskosten einschl. Grunderwerb belaufen sich auf insgesamt ca. 2 Mio. DM. Diese Kosten wurden bzw. werden im Haushalt der Gemeinde Bönen 1991/92 berücksichtigt.

Aufgestellt: Bönen, 10.12.91

Der Gemeindedirektor

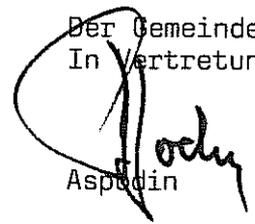
Im Auftrag


(Aspodin)

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - in der z.Z. geltenden Fassung - vom 14. Januar 1993 bis 15. Februar 1993 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

4703 Bönen, 26. Mai 1993

Der Gemeindedirektor
In Vertretung:


Aspodin

