

Gemeinde Bönen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bramey-Lenningsen Nr. 1

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Inhalt

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet	1
3. Bestehendes Planungsrecht	1
4. Planungskonzept	2
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	2
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
7. Erschließung und ruhender Verkehr	3
8. Belange des Landschaftsschutzes	5
9. Baugestalterische Festsetzungen	5
10. Ver- und Entsorgung	6
11. Sonstige Belange	6
12. Realisierung und Planung	7
13. Kostenschätzung	7
14. Flächenbilanz	8

Anlagen: Ergänzung Baumgutachten; Eingriffs- und Kompensationsbilanz; Baumkataster
Grundlagen: Ergebnisse der Untergrunderkundung vom 08.11.2000 und 04.12.2000 (bezüglich Altlasten und Versickerung von Niederschlagswässern); Abwasserentsorgungskonzept, Niederschlagswasserentsorgungskonzept; Baumgutachten vom 23.03.2001

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 06. Juli 1994 die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lenningsen beschlossen. Durch den Vorhabenträger gibt der Vorhaben- und Erschließungsplan Aufschluss über das geplante Vorhaben, das über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert wird.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Grundstücken für Bebauungen in Form von Einzelhäusern geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bönen, südöstlich im Ortsteil Lenningsen. Im Norden wird das Plangebiet durch einige freistehende Gehöfte und deren landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt, im Osten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet (L 5). Im Süden begrenzt die Gemeindestraße/-weg Am Darenberg das Plangebiet, südlich davon ist zu einem bestehenden Gehöft eine Reithalle (gelegentliche Störungen durch Geräusche und Gerüche sind denkbar) geplant. Im Westen flankiert die Landesstraße L881 (Fröndenberger Straße) das Plangebiet.

Das Plangebiet wurde größtenteils gewerblich genutzt. Die Freiflächen wurden als extensiv genutztes Grünland verwendet. Der Gewerbebetrieb wurde geschlossen. Die Fabrikgebäude werden abgerissen. Da das Gelände gewerblich genutzt wurde, wurde wegen möglicher Altlasten eine Untergrunderkundung durch die Firma Beratungsgesellschaft Rummel, Gröblichhoff & Partner mbH durchgeführt. Die Ergebnisse wurden dem Umweltamt der Kreisverwaltung Unna mitgeteilt.

Die ermittelten Altlasten machen im Hinblick auf eine sensible Nutzung (Wohnbebauung) eine, durch einen Fachgutachter begleitete, Sanierungsmaßnahme im Rahmen der Flächenaufbereitung nötig. Das Gelände steht nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen für eine bauliche Nutzung ohne Einschränkung zur Verfügung.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönen stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft bereit.

Die Satzung der Gemeinde Bönen vom 06. Juli 1994 regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 (4) und (5) des BauGB.

4. Planungskonzept

Ausgehend vom Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft vorsieht und da die Umgebung des Plangebietes sich aus durch ländliche Flächen verbundene kleine Ortsteile zusammensetzt, ist vorgesehen, den dörflichen Charakter auch für das Plangebiet zu übernehmen. Der dörfliche Charakter ist durch landwirtschaftliche Nutzung, kleinere Gewerbebetriebe und Wohnbebauung geprägt. Damit das Plangebiet sich nicht aus der Umgebung ausgrenzt, sondern verbindende Wirkung entfalten soll, ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sinnvoll.

Ausgehend von der Zielsetzung innerhalb des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung im Rahmen der ländlichen Lage und in Anpassung an das Ortsbild zu realisieren, sind zwei grundsätzliche Planansätze verfolgt worden.

- a) Die Bebauung soll sich an der Fröndenberger Straße dem Bild der vorhandenen Bebauung anpassen und sich somit in das Straßenbild einfügen. Die zweigeschossige Bebauung an der Fröndenberger Straße mit den ruhigen, traufständigen Satteldächern soll klar die Unterschiedlichkeit und Rangigkeit gegenüber der Straße Am Darenberg zeigen. Das Eckhaus Fröndenberger Straße/Am Darenberg bietet durch die flexible Firstrichtung, auch Giebelständigkeit ist möglich, einen fließenden Übergang zur Bebauung an der Straße Am Darenberg.
- b) Der hintere, ruhige Bereich der Fröndenberger Straße wird von der Straße Am Darenberg durch eine ca. 45m lange Mischverkehrsfläche (Stichstraßen) erschlossen, die in einem platzartig gestalteten Verkehrsraum endet. Der ruhige Charakter des hinteren Bereichs, wird durch die dort nur eingeschossige Bebauung und die überwiegend traufständige Ausrichtung der Baukörper unterstrichen.

Der städtebauliche Entwurf stellt 16 Wohneinheiten zur Verfügung. Das Erschließungskonzept verfolgt eine sparsame Erschließung der Baugrundstücke.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO 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 in dem Plangebiet nur Einzelhausbebauung bis maximal zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, die GRZ wird auf 0,3 und die GFZ zwischen 0,5 und 0,6 festgesetzt. Für die

Höhenentwicklung der zwei unterschiedlichen Geschoßigkeiten sind maximale Traufhöhen festgesetzt. In den zweigeschossigen Häusern ist kein Drempel im Dachgeschoss möglich. Bei den eingeschößigen Häusern ist durch die Höhenfestsetzung gewährleistet, das im Dachgeschoss ausgebaut werden kann.

6. Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, wird dem vorherrschenden Ortsbild entsprochen. Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen definiert. Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sind so gehalten, dass für jedes Grundstück entsprechend der Ausrichtung ein genügender Gestaltungsspielraum zur Verfügung steht.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet stellt mit seiner Haupterschließung, die als Stichstraße mit Süd-/Nordrichtung geplant ist, eine minimale Erschließungsfläche dar. Die Einfahrt von der Straße Am Darenberg ist zur besseren Übersicht trichterförmig angelegt. Die Mischverkehrsfläche ist mit einer Breite von 5,50m für Begegnungsverkehr ausgerichtet. Die begleitenden Bereiche für den ruhenden öffentlichen Verkehr, sowie die Baumanpflanzungen sollen zur Unterstützung der angestrebten Geschwindigkeit von 30km/h dienen. Die Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße hat neben der verkehrstechnischen Aufgabe auch eine städtebauliche und straßenraumgestalterische Funktion, wie zum Beispiel Aufenthalt und Kinderspiel. Die kleine Baumgruppe soll den Platzcharakter unterstützen. Die Platzgestaltung ist symmetrisch und führt im Westen und Osten zu den 3m breiten Stichstraßen, die die hinteren Grundstücke erschließen. 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 privaten Verkehr zur Verfügung steht.

Die Straße Am Darenberg wird auf einer Breite von 5,50m (inklusive einer Bankette zur Grabenseite von 0,50m und einem Fußweg von 1,50m auf der an die Grundstücke angrenzende Seite) und auf einer Länge von der Fröndenberger Straße bis zur Einmündung der Stichstraße ausgebaut. Der Fußweg bietet Fußgängern einen sicheren Weg von der Stichstraße zum Fußweg an der Fröndenberger Straße. Außerdem ist damit genügend Fläche für sich begegnenden Verkehr gegeben. Der Fußweg wird zur deutlichen Abgrenzung zur Asphaltdecke der Straße gepflastert. Umbau und Anbindung der Gemeindestraße Am Darenberg werden mit einem detaillierten Entwurf, in

Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen, vorgestellt, als Grundlage für die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Umbaumaßnahme.

Im Kreuzungspunkt Fröndenberger Straße (die in diesem Bereich als freie Strecke mit 50km/h befahren wird) und der Gemeindestraße Am Darenberg sind Sichtfelder mit einer Länge von 70m nach rechts bzw. links und einer Anfahrtsicht von 3m bei der Planung berücksichtigt worden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird in Abstimmung mit der KPB Unna und dem Kreis Unna die Entfernung eines nördlich der Einmündung stehenden Baumes angestrebt. Zwei weitere Bäume in diesem Bereich, einer südlich der Einmündung, einer nördlich gelegen, werden mit einer Option zum Entfernen belegt. Diese Option kommt zum Tragen, falls es in der Zukunft, aus Gründen der Verkehrssicherheit, erforderlich ist, diese Bäume zu entfernen. Für entsprechenden Ausgleich wird gesorgt. Die verbleibenden Bäume werden von Wucherungen im Stammbereich freigehalten.

Die Fröndenberger Straße grenzt zu einem Teil mit einem offenen Graben an das Plangebiet. Der Bestand im dem Plangebiet weist im Bereich zur Fröndenberger Straße zwei Ein-/Ausfahrten zum ehemaligen Gewerbebetriebsgelände auf. Um in jedem Fall eine Vorwärtsfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten, muss auf dem betroffenen Grundstück ein befestigter Wendeplatz geschaffen werden. Da eine Regelung im VEP nicht möglich ist, muss der Bauantrag für das von der L881 erschlossene Haus dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen zur Stellungnahme vorgelegt werden. Die im Bereich der südlichen Ein-/Ausfahrt stehende Kastanie bleibt erhalten.

Von der Einmündung Fröndenberger Straße/Am Darenberg bis ca. 45m in Richtung Norden entlang der Fröndenberger Straße ist ein Fuß-/Radweg mit einer Breite von 2,25m geplant (Verrohrung des Grabens), der an den bestehenden Fußweg anschließt. Der Fuß-/Radweg wird mit versickerungsfähigem Material ausgeführt. Die Anlage eines Fuß-/Radweges ist erforderlich, um Kindern einen sicheren Schulweg zu gewährleisten. Die erforderlichen Genehmigungen werden bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Unna und des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen, eingeholt. Die Verfahrensart zur Genehmigung der Verrohrung des Grabens, wird mit dem Kreis Unna abgestimmt. Die Verrohrung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Agrarordnung Soest.

Das Eckgrundstück Fröndenberger Straße/Am Darenberg wird von der Straße Am Darenberg erschlossen.

Die Straßenraumaufteilung bleibt einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten (die mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW; Niederlassung Hagen, abgestimmt wird), da der Bebauungsplan lediglich Verkehrsflächen festsetzt.

8. 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 fast 50% um bebaute Fläche, zu ca. 7% um wassergebundene Decke, der Rest besteht zu ca. 40% aus extensiv genutztem Grünland und ca. 3% aus Bäumen und Straßenrändern.

Die geplante Bebauung bedarf einer Ausgleichsmaßnahme (siehe anliegende Eingriffs- und Kompensationsbilanz; Baumkataster). Für die Ausgleichsmaßnahme wird die Gemeinde Bönen eine entsprechende Fläche im Bereich Seseke Aue zur Verfügung stellen. Der Zeitpunkt der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen muss noch mit der unteren Landschaftsbehörde Kreis Unna festgelegt werden.

Die Gestaltung im Straßenbereich sieht heimische Laubbäume vor, die zur Pflege in private Patenschaften gegeben werden. Ferner werden den Erwerbern rechtzeitig Informationsmaterialien (Merkblatt zum ökologischen Bauen) zu Themen wie Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung, Biotope und pflanzen heimischer Gewächse zur Verfügung gestellt, um das Bewusstsein zur ökologisch sinnvoll Nutzung der privaten, gärtnerischen Flächen zu schärfen.

Für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet (L 5) ist der Landschaftsplan Nr. 4 Raum Kamen-Bönen/Kreis Unna bindend.

9. 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.
- Drempehöhen sind bis maximal 1,00m OKFFB bis OK Dachhaut zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis maximal zur Hälfte der zugehörigen Trauflängen zulässig, damit

die Dachlandschaften nicht zu unruhig wirken und somit dem Ortsbild entsprechen.

- Die Eindeckungen für die Dachaufbauten sollen an das Hauptdach mit rot/rotbraunen Dachziegeln angepasst werden. Alternativ sind Kupfer, Zink und Schiefer zulässig.
- Die Fassaden der Hauptbaukörper sind mit Verblendsteinen, Putz oder Holz zu gestalten.
- Garagen sind dem jeweiligen Hauptbaukörper in Art und Weise anzupassen.
- Stellplätze, Zuwegungen und Hofflächen dürfen nicht bodenversiegelnd befestigt werden.
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu 70% gärtnerisch anzulegen, 20% dieser Fläche sind mit standortgerechten Laubbäumen oder mit Obstgehölzen zu bepflanzen.
- Soweit Einfriedungen mit Hecken vorgesehen werden, sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgewächse zu verwenden. Senkrecht-Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20m sind auch zulässig.

10. 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.

Für die Abwasserbeseitigung ist ein entsprechendes Konzept zum Anschluss an das vorhandene Kanalsystem in der Fröndenberger Straße vom Ingenieurbüro Schröder, Unna, ausgearbeitet worden (siehe Anlage).

Das Bodengutachten hat ergeben, dass die Möglichkeit zur Mulden- bzw. Rigolenversickerung nicht besteht. Eine Regenwassernutzung für Haus und Garten ist privatrechtlich zu regeln.

Es stehen ausreichend Wertstoffcontainer in der näheren Umgebung zur Verfügung.

11. 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).

12. Realisierung der Planung

Die Erschließung des Baugebietes soll zügig erfolgen.

Eigentümer ist der Vorhabenträger:

Immobilienkaufmann
Gerhard Bremerich
Klopstockstr. 23

59423 Unna

13. Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten zur Realisierung des Plangebietes betragen:

I. Erschließungskanalisation

a) 123m Betonrohrkanal DN 300 a' 450,00 DM	55.350,00 DM
b) 3St. Schachtbauwerke a' 4.500,00 DM	13.500,00 DM
Summe	68.850,00 DM

II. Straßenbau

a) 650m ² Baustraße a' 60,00 DM	39.000,00 DM
b) 650m ² Straßenendausbau a' 125,00 DM	81.250,00 DM
Summe	120.250,00 DM

III. Beleuchtung

a) 240m Erdarbeiten und Kabelverlegung a' 85,00 DM	20.400,00 DM
b) 6St. Straßenleuchten a' 3.500,00 DM	21.000,00 DM
Summe	41.400,00 DM

Gesamtsumme 230.500,00 DM

Ingenieur-Leistungen 12% 27.660,00 DM

Baukosten 258.160,00 DM

Mehrwertsteuer 16% 41.305,00 DM

Gesamtbaukosten 299.465,00 DM

Gerundet 300.000,00 DM

14. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 11.810m ²	100,0%
davon:		
Wohnen und Nebenanlagen (pauschal)	ca. 2.700m ²	22,9%
Mischverkehrsfläche mit Öffentlichem Grün	ca. 645m ²	5,5%
Zier- und Nutzgärten	ca. 8.465m ²	71,6%

Bönen, Juli 2001

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Gabriele Sauerland
Grafenwald 16a, 59174 Kamen
Tel.: 02307/944495 - Fax: 02307/944496