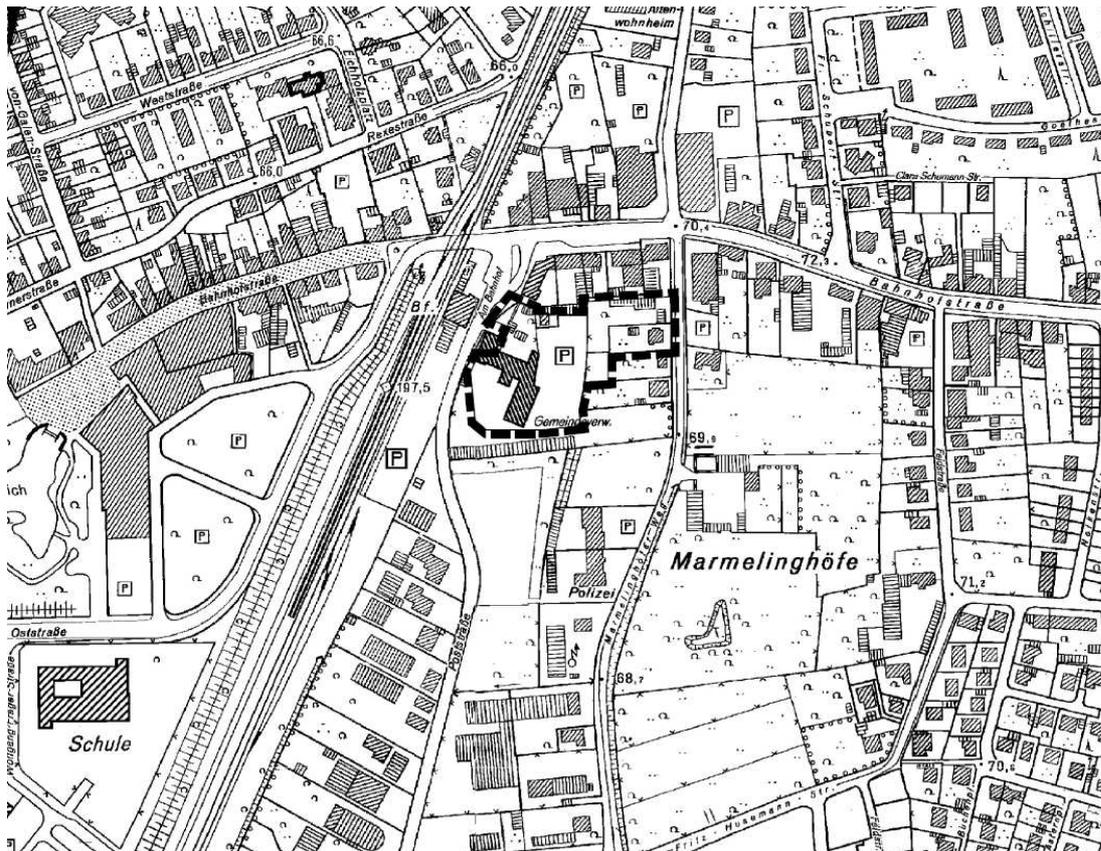


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“

---



Begründung vom 14.12.2015



BKR Essen  
Büro für Kommunal und Regionalplanung  
Propsteistraße 80, 45239 Essen  
Tel.: 0201/491573, Fax.: 0201/ 494117  
[info@bkr-essen.de](mailto:info@bkr-essen.de), [www.bkr-essen.de](http://www.bkr-essen.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>3</b>
1.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit .....	3
1.3 Rechtsgrundlagen .....	4
<b>2. Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
2.1 Räumliche Lage .....	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3 Bestandssituation im Plangebiet.....	7
2.4 Planverfahren.....	7
2.5 Planunterlage.....	8
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>9</b>
3.1 Regionalplanung/Ziele der Raumordnung .....	9
3.2 Landschaftsplanung.....	9
3.3 Flächennutzungsplan .....	9
3.4 Entwicklungsplanungen im Umfeld.....	9
3.4.1 Entwurfsplanung.....	9
3.4.2 Verkehrliche Untersuchung im Bahnhofsbereich Bönen.....	9
3.5 Bestehender Bebauungsplan .....	10
3.6 Sonstige Satzungen.....	10
<b>4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Plankonzepte .....</b>	<b>12</b>
4.1 Erschließung.....	12
4.2 Städtebauliches Konzept .....	12
4.3 Verkehr .....	13
4.4 Lärm.....	13
<b>5. Planfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....</b>	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO).....	15
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	16
5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	16
5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	16
5.7 Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB).....	16
5.8 Hinweise.....	16

<b>5.9 Kennzeichnungen</b> .....	<b>18</b>
<b>6. Umweltauswirkungen</b> .....	<b>19</b>
6.1 Schutzgut Mensch .....	19
6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft .....	20
6.3 Schutzgut Boden .....	22
6.4 Schutzgut Wasser.....	25
6.5 Schutzgut Klima.....	25
6.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	26
6.7 Sonstige Auswirkungen .....	26
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>27</b>
<b>8. Gutachten</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>27</b>
<b>10. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>28</b>

## 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Zentrum von Bönen, im Bereich Bahnhofstraße/Marmelinghöfener Weg, soll mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht für einen großflächigen Lebensmittelmarkt und ein angegliedertes Büro-/Verwaltungsgebäude geschaffen werden. Der Lebensmittelmarkt, eingeschossig mit zunächst 1.220 m<sup>2</sup>, später mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Nebenräumen auf einem zweiten Zwischengeschoss, soll einen kleineren Markt in der Bachstraße ersetzen. Ferner ist ein angegliedertes Büro-/Verwaltungsgebäude geplant, das auf den darüber liegenden Ebenen 3 und 4 mit ca. 2.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche baulich mit dem Markt verbunden wird.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 enthält eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Bönen. Die Ortsmitte wird mit der Funktion als Hauptzentrum als einziger Standortbereich privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Sie soll damit zugleich Schwerpunkt der wohnungsnahen Versorgung für die eigene Bevölkerung bleiben. Auch wird empfohlen, die Achse „Bahnhofstraße“ als Einzelhandelsstandort weiterhin auf die Ortsmitte zu konzentrieren.

Im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 11.11.2005) wird der Planbereich als MK (Kerngebiet) dargestellt. Kerngebiete dienen nach § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind insbesondere Einzelhandelsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Der geplante Lebensmittelmarkt mit angegliederten Büro-/Verwaltungsgebäude soll eine Stärkung der Nahversorgung und der Funktionen der Stadtmitte mit sich bringen.

Die Erschließung an das öffentliche Verkehrsnetz für den Lebensmittelmarkt mit angegliederten Büro-/Verwaltungsgebäude soll im Westen über die Straße „Am Bahnhof“ und im Osten über den Marmelinghöfener Weg erfolgen. Der westlich angrenzende Bereich an das Plangebiet wird derzeit überplant, hier soll ein Bahnhofsvorplatz entstehen. Die im Westen liegende Ausfahrt schließt an die vorhandene Straßenfläche „Am Bahnhof“ an.<sup>1</sup>

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Grundsätzlich haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Bachstraße entspricht nicht mehr der marktüblichen Größe und gefährdet somit die starke Position der Lebensmittelanbieter in Bönen. Auch ist durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit angrenzenden Büro- und Verwaltungsflächen eine Verbesserung und Stärkung der Ortsmitte für die Gemeinde Bönen zu erwarten.<sup>2</sup> Damit wird zugleich das Ziel des Einzelhandelskonzepts unterstützt, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Standorten westlich und östlich der Bahnlinie zu erreichen.

Der Einzelhandel ist eine prägende Nutzung der Städte, vor allem aber bestimmt er das Bild der städtischen Zentren und ist die Basis für ein pulsierendes, öffentliches Leben sowie Ansatz-

---

<sup>1</sup> Stapelmann und Brarney AG (2006): Entwurfsplanung. Ausbau der L667 im Bereich des Bahnhofsumfeldes mit Unterführung der DB-Strecke und Fußgängerunterführung im Bereich des Bahnhofes. Lageplan – Verkehrsanlagen. Schalksmühle.

<sup>2</sup> BBE Handelsberatung (Oktober 2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bönen. Köln.

punkt für weitere zentrenbildende Einrichtungen und Angebote (u. a. öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie und kulturelle Angebote).<sup>3</sup>

Da in Bönen grundsätzlich ein Bedarf an Büro-/Verwaltungsgebäuden herrscht, eignet sich das Plangebiet hervorragend für diese Zwecke. Außerdem wird eine Stärkung der Ortsmitte durch die Ansiedlung garantiert.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in der z.Z. gültigen Fassung
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der z.Z. gültigen Fassung
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in der z.Z. gültigen Fassung
4. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in der z.Z. gültigen Fassung

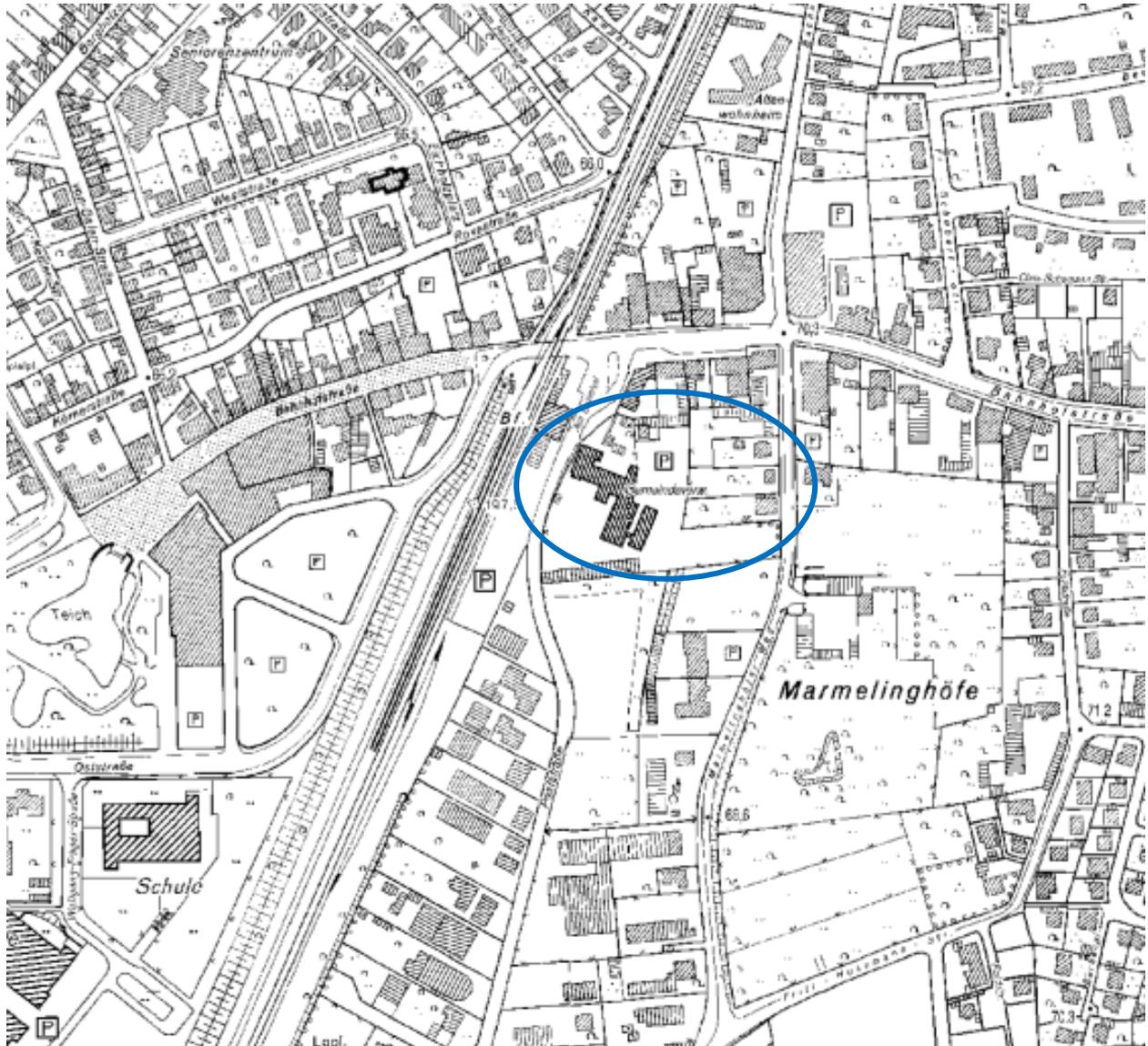
---

<sup>3</sup> Junker + Kruse (Juli 2013): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK). 2. Fortschreibung. Dortmund.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Bönen. Die Gemeinde Bönen liegt verkehrsgünstig im Kreis Unna am östlichen Rand des Ballungsraums Ruhrgebiet an der BAB 2.



DGK 5

Der Standort liegt unmittelbar östlich der Straße „Am Bahnhof“ und südlich der Bahnhofstraße (L667) im Siedlungsbereich. Im Norden des Plangebiets befindet sich die Bebauung der Bahnhofstraße, unter anderem eine Apotheke. Östlich liegt zwischen dem Marmelinghöfener Weg und dem Geltungsbereich eine Wohnbebauung.



Luftbild (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW, TIM-online, Luftbild DOP40)

Im Süden grenzt eine Brachfläche an das Plangebiet; an dieser Stelle ist eine neue Straße geplant. Die Beseitigung des Bahnübergangs durch eine Unterführung der Strecke der Deutschen Bahn und auch eine Fußgängerunterführung im Bereich des Bahnhofs sowie der Ausbau der L667 werden zurzeit geplant.<sup>4</sup>

Das Vorhaben wird vom Marmelinghöfener Weg im Osten und von der Bahnhofsvorfahrt (Am Bahnhof) im Westen erschlossen.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet ist ca. 0,92 ha groß. Der Vorhabenträger hat das Verfügungsrecht über einige Flurstücke im Geltungsbereich. Über die Flurstücke der Gemeinde Bönen soll im weiteren Verfahren eine Vereinbarung getroffen werden.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bönen, Flur 16, die Flurstücke 583 tlw., 293, 227, 705, 5, 328, 255 tlw., 374 tlw., 376 tlw., 377 tlw.

---

<sup>4</sup> Stapelmann und Brarney AG (2006): Entwurfsplanung. Ausbau der L667 im Bereich des Bahnhofsumfeldes mit Unterführung der DB-Strecke und Fußgängerunterführung im Bereich des Bahnhofes. Lageplan – Verkehrsanlagen. Schalksmühle.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 2.3 Bestandssituation im Plangebiet

Der südliche Teil des Plangebiets wird derzeit durch das Rathaus inklusive Stellplatzanlage genutzt, das von Westen erreicht werden kann. Nördlich davon liegen kleinere Gewerbebauten. Im Osten auf dem Flurstück 328 befinden sich ein leerstehendes Wohngebäude und ein ehemaliges Gewächshaus. Es sind nur vereinzelte Bäume auf der privaten Grünfläche im Osten und am Nordrand zu erwähnen. Außerdem befinden sich zwei Bäume an der Straße „Am Bahnhof“ zwischen dem noch bestehenden Rathaus und dem Bahnhofsgebäude.

### 2.4 Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB dient.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor, weil der Planbereich im Innenbereich liegt und der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche mit max. 9.500 m<sup>2</sup> innerhalb des Rahmens von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt. Auch sind Natura 2000-Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b nicht von der Planung berührt. Außerdem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weil von dem Vorhaben nach Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG nach einer allgemeinen Vorprüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien (Merkmale des Vorhabens, Standort des Vorhabens, Merkmale der möglichen Auswirkungen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Es ist weder eine Umweltprüfung noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## **2.5 Planunterlage**

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Planunterlage: Liegenschaftskarte des ÖbVI Dipl. Ing. Th. Otte  
Übersichtsplan: DGK im Maßstab 1:5.000

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Regionalplanung/Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-West, wird die Fläche des Bebauungsplans vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

#### **3.2 Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 11.11.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) dar. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und 2 BauNVO unter anderem Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe.

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Dieser muss nicht geändert werden.

#### **3.4 Entwicklungsplanungen im Umfeld**

##### **3.4.1 Entwurfsplanung**

Im Bereich des Bahnhofsumfelds sind eine Unterfahrung der Strecke der Deutschen Bahn und eine Fußgängerunterführung im Bereich des Bahnhofs geplant. Die L 667 wird in diesem Bereich ausgebaut.<sup>5</sup>

Zusätzlich wird der Bahnhofsvorplatz überplant; hier soll ein Wendehammer für Busse entstehen. Die Umsetzung dieser Planung ist jedoch noch nicht absehbar.

##### **3.4.2 Verkehrliche Untersuchung im Bahnhofsbereich Bönen**

Im Jahr 2006 wurde eine verkehrliche Ersteinschätzung für die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Bahnhofsbereich Bönen<sup>6</sup> erstellt. Die verkehrliche Erschließung stützt sich dabei auf die Planungen vom Mai 2005 zur Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs und Verlegung der innerstädtischen Hauptverkehrsachse. Über die neue Trasse sollen die beiden Lebensmittelmärkte mit einem Kreisverkehr erschlossen werden. Der Anschluss der Neubautrasse an die Bahnhofstraße quert den Marmelinghöfener Weg und soll im Westen im Bereich Franz-Schubert-Straße angebunden werden. Dieser Anbindepunkt zwischen Neubautrasse mit der Bahnhofstraße und der Franz-Schubert-Straße ist ebenfalls als Kreisverkehr geplant. Die Bahnhofstraße soll im Zuge der städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfelds im Ab-

---

<sup>5</sup> Stapelmann und Brarney AG (2006): Entwurfsplanung. Ausbau der L667 im Bereich des Bahnhofsumfeldes mit Unterfahrung der DB-Strecke und Fußgängerunterführung im Bereich des Bahnhofes. Lageplan – Verkehrsanlagen. Schalksmühle.

<sup>6</sup> Blanke H. (2006): Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Bahnhofsbereich Bönen. Verkehrliche Einschätzung. Bochum.

schnitt zwischen Bachstraße und den Gleisanlagen abgebunden werden und lediglich zur Erschließung der angrenzenden Nutzungen dienen.

Eine weitere Überlegung ist, die Neubautrasse zunächst nur bis zum Marmelinghöfener Weg zu führen und den Anschluss an die Bahnhofstraße im Bereich des bestehenden Knotenpunktes mit der Bachstraße vorzunehmen.

Zusammengefasst wird festgestellt, dass eine Erschließung der damals geplanten Lebensmittelmärkte über die heute vorhandene Erschließung, d. h. über den vorfahrtsregulierten Knotenpunkt Bahnhofstraße/Am Bahnhof nur dann möglich ist, wenn in Spitzenzeiten und zu Zeiten der Schrankenschließungen im Bereich des Bahnübergangs höhere Wartezeiten und Staulängen in Kauf genommen werden.

Eine Anbindung der Neubautrasse über den Marmelinghöfener Weg ist aus gutachterlicher Sicht als Zwischenlösung durchaus machbar. Jedoch sind Einschränkungen in der Verkehrsabwicklung nicht auszuschließen. Langfristig sollten daher die ursprünglichen Planungen mit Anschluss der Neubautrasse an die Franz-Schubert-Straße angestrebt werden.

### **3.5 Bestehender Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Poststraße“ ist seit 1970 rechtsverbindlich. Der Rat der Gemeinde Bönen hat im Jahr 2003 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Weitere Änderungen 2-5 wurden im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde 2007 die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Poststraße“ gemäß § 13 BauGB rechtsverbindlich.<sup>7</sup>

Die Planfläche liegt weiterhin im Bebauungsplan Nr. 9 „Poststraße“, in dem teilweise ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt sind. Im Bereich des Mischgebiets steht zurzeit noch das Rathaus von Bönen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets im Osten des Geltungsbereichs stehen ein ehemaliges Gewächshaus sowie ein leerstehendes Wohnhaus.

Der Bebauungsplan wurde vor der Neuaufstellung des FNP rechtskräftig. Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan entsprechen mittlerweile nicht mehr dem 2005 beschlossenen Planungsziel des Flächennutzungsplans, der für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) darstellt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 26.11.2015 den Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 gefasst, in dessen Geltungsbereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 liegt.

### **3.6 Sonstige Satzungen**

#### *Baumschutzsatzung*

Der Rat der Gemeinde Bönen hat 2010 die Baumschutzsatzung beschlossen, sie gilt auch für das Plangebiet.

Wird auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 Buchstabe b) sowie § 6 Abs. 2 der Baumschutzsatzung eine Ausnahme erteilt, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks auf

---

<sup>7</sup> vgl. Gemeinde Bönen (2007): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 „Poststraße“ - 6. vereinfachte Änderung –. Bönen.

seine Kosten auf jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz einen oder mehrere Bäume auf seinem Grundstück oder auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung).

Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Unmöglich ist eine Ersatzpflanzung, wenn ihr rechtliche oder tatsächliche Gründe (fachliche Gesichtspunkte eingeschlossen) entgegenstehen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert des Baumes, mit dem ansonsten eine Ersatzpflanzung erfolgen müsste (Abs. 1 bis 3) zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale von 30 % des Nettoerwerbspreises.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Plankonzepte**

### **4.1 Erschließung**

Das Gelände wird mit zwei Zufahrten im Osten und Westen an öffentliche Straßen angeschlossen. Die Erschließung im Westen erfolgt über die Straße „Am Bahnhof“. Sie wird mit einer breiten Ein- und Ausfahrt gestaltet. Die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche wird zurzeit überplant. Die Erschließung kann somit an die zukünftigen Planungen angepasst werden, wird jedoch zunächst an die bestehende Straße „Am Bahnhof“ angeschlossen. Um ein großes Verkehrsaufkommen an der Straße „Am Bahnhof“ zu verhindern, wird das Plangebiet auch im Osten über eine Zufahrt an den Marmelinghöfener Weg angebunden. Zwischen den Zufahrten liegt die Parkplatzanlage im Norden des Plangebiets.

Auf der Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 0,92 ha werden 148 ebenerdige Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarkts und des Bürogebäudes angelegt. Die Stellplätze weisen Abmessungen von 5,20 m x 2,70 m auf.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts wird im Osten des geplanten Gebäudes erfolgen. Eine Anordnung im Westen des Marktes scheidet wegen der Unmöglichkeit einer Erschließung angesichts des Grundstückszuschnitts aus, ebenso eine Anlieferung im nördlichen Eingangsbereich. Die Lkw werden das Plangebiet vom Marmelinghöfener Weg erreichen. Ein Schallschutz im Osten soll zur besseren Abschirmung des Plangebiets zur Nachbarschaft dienen. Auch sind Pflanzstreifen im Westen und Osten an den Rändern des Plangebiets zur Abschirmung vorgesehen.

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Der geplante Lebensmittelmarkt ist eingeschossig (mit Nebenräumen auf einem Zwischengeschoss) mit zunächst 1.220 m<sup>2</sup>, später mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Das angegliederte Büro- und Verwaltungsgebäude mit ca. 2.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird auf den darüber liegenden Geschossen 3 und 4 angeordnet. Das Gebäude befindet sich im südlichen Teil des Plangebiets und grenzt somit an die im Süden geplante Straße an.

Der Eingang des Lebensmittelmarktes befindet sich im Nordwesten des Gebäudes. In Eingangsnähe befinden sich die Einkaufswagen, eine Fahrradabstellanlage, zwei Behindertenstellplätze sowie drei Familienstellplätze. Das Bürogebäude ist zusätzlich durch einen Eingang im Norden zu erreichen.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf nur von den nachfolgend aufgeführten Sortimentsgruppen ausgefüllt werden. Zulässig sind nur die folgenden Warensortimente:

- Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Spirituosen
- Wasch-, Putz-/Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika
- nichtelektronische Haushaltswaren, Aktionsartikel

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werden im Durchführungsvertrag festgelegt. Als Öffnungszeiten ist das Zeitfenster 7.00 - 21.00 Uhr geplant, die Anlieferung ist auf den Zeitraum 6.00 - 22.00 Uhr festgelegt. Der Bebauungsplan soll jedoch ebenfalls für die Öffnungszeiten ein optionales Zeitfenster von 6.00 - 22.00 Uhr ermöglichen; die festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen schließen daher auch diese Option mit ein.

### 4.3 Verkehr

Gegenüber der heutigen Situation erwartet der Gutachter<sup>8</sup> keine Verkehrszunahme aus der geplanten Büronutzung, die umfänglich dem Bestand entspricht, sondern aus der Nutzung des Lebensmittelmarkts. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen an Werktagen beträgt demnach in der 1. Ausbaustufe 1.195 Kfz/d jeweils im Quell- und Zielverkehr; bei einem max. stündlichen Zielverkehr von 126 Kfz erhöht sich die Belastung auf den beiden Zufahrtstraßen um 14 bis max. 18 %. Im Planfall von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.465 Kfz/d jeweils im Quell- und Zielverkehr zu erwarten; bei einem max. stündlichen Zielverkehr von 156 Kfz erhöht sich die Belastung auf den beiden Zufahrtstraßen um 17 bis max. 22 %.

Die mittleren Wartezeiten an der Kreuzung Marmelinghöfener Weg/Bachstraße/Bahnhofstraße (heute Qualitätsstufe C/zufriedenstellend) werden sich erhöhen. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre wird sich die Verkehrsqualität in den Linksabbiegeströmen der beiden Knotenzufahrten Marmelinghöfener Weg und Bachstraße um mindestens eine Stufe verschlechtern. Dennoch wird der Schwellenwert einer noch akzeptablen Wartezeit von 45 Sekunden/Fahrzeug in allen Abbiegeströmen deutlich unterschritten. Sowohl für den Marmelinghöfener Weg als auch für die Bachstraße ergeben sich Kapazitätsreserven von mindestens 115 Pkw-E/h.

An der Einmündung „Am Bahnhof“ in die Bahnhofstraße ist die Verkehrsqualität in diesen Verkehrsströmen trotz Wartepflicht gegenüber dem Geradeausverkehr im Zuge der Bahnhofstraße als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen. Auch der Linksabbieger hat hier heute eine gute Verkehrsqualität. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen hat jedoch lediglich für den Linkseinbiegestrom aus der Straße „Am Bahnhof“ leichte Auswirkungen und führt im Zeitintervall zwischen 16.00 und 17.00 Uhr zu einer schlechteren Bewertung der Verkehrsqualität gegenüber dem Bestand. Der Knotenpunkt ist im vorhandenen Ausbauzustand als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen. Im Fall einer Realisierung der geplanten Straßennetzergänzung ist in der Tendenz eine Reduzierung der Knotenbelastungen zu erwarten.

In einer ergänzenden Stellungnahme<sup>9</sup> wurde auch die Verkehrssituation nach Schrankenschließung des Bahnübergangs untersucht, um festzustellen, ob auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße Konflikte zwischen Fußgängern und abbiegenden Kraftfahrzeugen auftreten können. Es ergaben sich jedoch keine Anhaltspunkte, dass diese Verkehrszunahme durch den Lebensmittelmarkt zu signifikanten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf beitragen wird. Aufgrund der Aufstellfläche in der Straße Am Bahnhof bis zur Fußgängerquerung können mögliche Rückstauerscheinungen im vorhandenen Straßenraum untergebracht werden.

### 4.4 Lärm

Durch den Liefer- und Kundenverkehr am geplanten Lebensmittelmarkt wird sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet erhöhen.

Die Schalltechnische Untersuchung (Wenker & Gesing 2015<sup>10</sup>) hat unter Berücksichtigung einer 2 m hohen Schallschutzwand am Ostrand des Parkplatzes ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel tagsüber die in der Nachbarschaft für Kerngebiete und Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte mindestens einhalten. Nachts werden die zulässigen Immis-

---

<sup>8</sup> ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015a): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof / Marmelinghöfener Weg“ in Bönen. Verkehrsgutachten. Bochum.

<sup>9</sup> ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015b): Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrssituation im Bereich Bahnhofstraße / Am Bahnhof nach Schrankenschließung. Bochum

<sup>10</sup> Wenker & Gesing (2015): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“ in Bönen. Gronau

sionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete und Allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten um mindestens 2 dB (A) unterschritten. Zu den Immissionswerten für kurzzeitige Geräuschspitzen sind Überschreitungen nicht zu erwarten.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim Betrieb des Lebensmittelmarkts folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Nutzungszeit des Parkplatzes ist auf den Zeitraum 6 bis 22 Uhr zu begrenzen. Im Fall von Öffnungszeiten zwischen 6 und 22 Uhr sind in den Nachtstunden max. 10 Pkw-Bewegungen innerhalb der lautesten Nachtstunde zulässig.
- Warenanlieferungen mit Lkw sind auf den Zeitraum 6 und 22 Uhr zu begrenzen.
- Entlang der Anlieferzone und der südöstlichen Stellplätze ist bei Öffnungszeiten von 6 bis 22 Uhr eine 3,00 m hohe Schallschutzwand zu errichten; bei reduzierten Betriebszeiten (z.B. 7 bis 21 Uhr) des Lebensmittelmarktes genügt ein geringerer Schallschutz von 2 m Höhe, wenn dies im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird. Die Abschirmung muss gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> verfügen sowie eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.
- Der Schalleistungspegel  $L_{WA}$  des Lüftungsgitters des Technikraums ist bei nächtlichem Betrieb auf 73 dB (A) zu begrenzen.

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche sind gemäß TA Lärm nicht erforderlich.

## 5. Planfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Aus den Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich folgende Festsetzungen:

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan – wie im FNP – als Kerngebiet (MK<sub>1</sub>, MK<sub>2</sub>) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt und dient damit vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe werden wegen der begrenzten örtlichen Verhältnisse auf eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO als zulässig genannten Tankstellen werden hier generell ausgeschlossen, da eine bauliche Entwicklung auf dem im Stadtgebiet zentral gelegenen Plangebiet zur Stärkung des Stadtzentrums beitragen soll und Tankstellen diese Zielsetzung nicht erfüllen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### *Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)*

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Kerngebiet wird gemäß § 17 BauNVO mit einer Obergrenze von 1,0 festgesetzt. Zwar sollen nur etwa 30 % des Plangebiets mit den Hauptbaukörpern überbaut werden, aber da nach § 19 Abs. 4 BauNVO Stellplatzanlagen in die Grundfläche mitzurechnen sind, führt die Stellplatzanlage fast zur Vollversiegelung des Plangebiets, so dass die gesetzliche Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt wird. Städtebaulich ist diese hohe GRZ wegen der Lage im Ortszentrum zu vertreten; südöstlich des Plangebiets ragen Grünflächen bis an das Ortszentrum heran.

#### *Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)*

Für das Kerngebiet wird die Obergrenze mit zwei (MK<sub>1</sub>) bzw. vier (MK<sub>2</sub>) Vollgeschossen festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt wird im Bereich MK<sub>1</sub> ohne Überbauung wegen der Nebenräume auf einem zweiten Geschoss max. zweigeschossig festgesetzt, im östlichen Bereich (MK<sub>2</sub>) wird wegen der Überbauung mit zwei Ebenen Bürogebäude die Obergrenze von vier Vollgeschossen voraussichtlich ausgenutzt.

#### *Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)*

Die Bezugshöhe (EFH) der baulichen Anlagen beträgt 69,30 m NHN; geringfügige Abweichungen bis 0,5 m sind gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird über die Oberkante baulicher Anlagen in Meter über der Bezugshöhe festgesetzt. Die vom Vorhabenträger geplante Gebäudehöhe des Lebensmittelmarktes liegt bei ca. 7,60 m und die des Bürogebäudes bei ca. 13,40 m (VEP). Um im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Spielraum für das Vorhaben zu geben, wird die zulässige Gebäudehöhe im MK<sub>1</sub> mit max. 9,00 m und im MK<sub>2</sub> mit max. 15,00 m über Bezugshöhe festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe mit technischen Gebäudeteilen (Dachaufbauten, Lüftung etc.) zugelassen werden.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche ist mit einer Baugrenze festgesetzt, die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen weitgehend den Baugrenzen des Vorhabens einschließlich der Anlieferungszone, ermöglichen jedoch einen räumlichen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung.

#### **5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der mit "N" gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen – außerhalb der Baugrenze – sind Stellplätze, innere Erschließungsanlagen, Einkaufswagenstationen, Fahrradabstellanlagen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB zulässig; diese Nebenanlagen dienen der Hauptnutzung. Die Fläche für Nebenanlagen liegt im Norden des Plangebiets und sichert ausreichend Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes sowie des Bürogebäudes. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Kerngebiets erfolgt sowohl über die Straße „Am Bahnhof“ als auch über die Straße „Marmelinghöfener Weg“. Um den Anschluss an die Straße „Am Bahnhof“ sicherzustellen, wird im Nordwesten eine Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, die über eine Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Kerngebiet abgegrenzt wird. Zudem werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Ausfahrten von der Stellplatzanlage zu regeln.

#### **5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Osten des Plangebiets wird eine Pflanzfläche zur Abschirmung und Gestaltung der hier geplanten Lärmschutzeinrichtung von den Nachbargrundstücken festgesetzt. Die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte Fläche ist zu begrünen. Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetztem Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

#### **5.7 Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird auf Grund der allgemeinen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **5.8 Hinweise**

##### *Artenschutz*

Aus dem Artenschutzgutachten<sup>11</sup> ergeben sich Hinweise auf günstige Zeiträume für Baumfäll- und Abrisszeiträume. Bei einem Abriss im Herbst (September bis November) können Verbotsstatbestände im Hinblick auf Fledermäuse vermieden werden, alternativ ist auch der Zeitraum April möglich. Die Fällung von Bäumen und die Entfernung von Gebüsch sollen generell nur im Zeitraum von September bis Februar durchgeführt werden. Eine Fällung des vorhandenen Höhlenbaums ist vor der Durchführung weiterer Maßnahmen zu prüfen.

---

<sup>11</sup> Hamann & Schulte (2015): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Am Bahnhof / Marmelinghöfener Weg" - Artenschutzprüfung -. Gelsenkirchen.

### *Baumschutzsatzung*

Für Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen entfallen und die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

### *Boden*

In einem Gutachten zur Baugrunderkundung<sup>12</sup> werden zum Plangebiet weder Hinweise auf Gefährdungspotenziale noch auf Bodendenkmäler genannt. Die Böden sind gering bis sehr gering durchlässig, im Plangebiet liegt daher keine ausreichende Versickerungseignung vor, sodass das Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet werden muss.

Sollten bei Bodeneingriffen wider Erwarten dennoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden, so ist die Entdeckung der Gemeinde Bönen als Untere Bodendenkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW).

### *Altlasten*

Im Planbereich besteht eine Altlastenverdachtsfläche, da sich hier im Südwesten langjährig eine Tankstelle und ein Waschplatz eines Bauhofs befanden<sup>13</sup>. Es wurde hierzu eine Gefährdungsabschätzung erstellt<sup>14</sup> (vgl. Kap. 6.3). Auf das Gutachten und das Flächenaufbereitungs-, Bodenmanagement- und Sanierungskonzept<sup>15</sup> wird im Plan hingewiesen, die Fläche wird im VBP gekennzeichnet.

### *Kampfmittel*

Kampfmittelbefunde sind nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Gemeinde Bönen zu benachrichtigen.

### *Durchführungsvertrag*

In einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bönen verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans in angemessener Zeit zu realisieren. Der Durchführungsvertrag definiert damit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässigen Vorhaben.

### *Gutachten*

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015a): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“ in Bönen. Verkehrsgutachten. Bochum.
- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015b): Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrssituation im Bereich Bahnhofstraße / Am Bahnhof nach Schrankenschließung. Bochum
- Hamann & Schulte (2015): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Am Bahnhof / Marmelinghöfener Weg" - Artenschutzprüfung -. Gelsenkirchen

---

<sup>12</sup> Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015a): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarkts sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen. Baugrunderkundung / Gründungsberatung. Lippstadt.

<sup>13</sup> Oevermann GmbH & Co (1996): Lageplan des ehemaligen Betriebs Oevermann. Münster.

<sup>14</sup> Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015b+c): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarkts sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen. Gefährdungsabschätzung sowie ergänzende Altlastuntersuchung / Gefährdungsabschätzung. Lippstadt.

<sup>15</sup> Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015d): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Flächenaufbereitungs-, Bodenmanagement- und Sanierungskonzept. Lippstadt

- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015a): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Baugrunderkundung / Gründungsberatung -. Lippstadt.
- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015b): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Gefährdungsabschätzung -. Lippstadt.
- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015c): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - ergänz. Altlastenuntersuchung / ergänz. Gefährdungsabschätzung -. Lippstadt.
- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015d): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Flächenaufbereitungs-, Bodenmanagement- und Sanierungskonzept. Lippstadt
- Wenker & Gesing (2015): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“ in Bönen. Gronau.

### **5.9 Kennzeichnungen**

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. Kap. 6.3).

## 6. Umweltauswirkungen

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt hier nicht vor, weil keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Von dem Vorhaben sind nach Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG nach einer allgemeinen Vorprüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien (Merkmale des Vorhabens, Standort des Vorhabens, Merkmale der möglichen Auswirkungen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 6.1 Schutzgut Mensch

#### *Verkehr*

Seit dem Jahr 2005 gibt es Planungen zur Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs und Verlegung der innerstädtischen Hauptverkehrsachse. Die Lage der Bushaltestelle und des Bahnhofs westlich des Plangebiets ist für ÖPNV-Nutzer optimal.

Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Straße „Am Bahnhof“ und ggf. auf dem Marmelinghöfener Weg. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung können sich primär durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm sowie die Luftverunreinigung ergeben.

In einem projektbezogenen Verkehrsgutachten<sup>16</sup> wurden auf Basis von Verkehrszählungen die bestehenden und Zusatzverkehre im Bereich der beiden Knotenpunkte Bahnhofstraße/Am Bahnhof und Bahnhofstraße/Marmelinghöfener Weg/Bachstraße ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Knoten bewertet.

Gegenüber der heutigen Situation erwartet der Gutachter eine Verkehrszunahme nur aus der Nutzung des Lebensmittelmarkts. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen an Werktagen beträgt demnach in der 1. Ausbaustufe 1.195 Kfz/d jeweils im Quell- und Zielverkehr; bei einem max. stündlichen Zielverkehr von 126 Kfz erhöht sich die Belastung auf den beiden Zufahrtstraßen um 14 bis max. 18 %. Im Planfall von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.465 Kfz/d jeweils im Quell- und Zielverkehr zu erwarten; bei einem max. stündlichen Zielverkehr von 156 Kfz erhöht sich die Belastung auf den beiden Zufahrtstraßen um 17 bis max. 22 %.

Die mittleren Wartezeiten an der Kreuzung Marmelinghöfener Weg/Bachstraße/Bahnhofstraße (heute Qualitätsstufe C/zufriedenstellend) werden sich erhöhen. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre wird sich die Verkehrsqualität in den Linksabbiegeströmen der beiden Knotenzufahrten Marmelinghöfener Weg und Bachstraße um mindestens eine Stufe verschlechtern. Dennoch wird der Schwellenwert einer noch akzeptablen Wartezeit von 45 Sekunden/Fahrzeug in allen Abbiegeströmen deutlich unterschritten. Sowohl für den Marmelinghöfener Weg als auch für die Bachstraße ergeben sich Kapazitätsreserven von mindestens 115 Pkw-E/h.

An der Einmündung „Am Bahnhof“ in die Bahnhofstraße ist die Verkehrsqualität in diesen Verkehrsströmen trotz Wartepflicht gegenüber dem Geradeausverkehr im Zuge der Bahnhofstraße als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen. Auch der Linksabbieger hat hier heute eine gute Verkehrsqualität. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen hat jedoch lediglich für den Linkseinbiegestrom aus der Straße „Am Bahnhof“ leichte Auswirkungen und führt im Zeitintervall zwischen 16.00 und 17.00 Uhr zu einer schlechteren Bewertung der Verkehrsqualität gegenüber dem Bestand. Der Knotenpunkt ist im vorhandenen Ausbauzustand als deutlich ausreichend leis-

---

<sup>16</sup> ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015a): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof / Marmelinghöfener Weg“ in Bönen. Verkehrsgutachten. Bochum.

tungsfähig einzustufen. Im Fall einer Realisierung der geplanten Straßennetzergänzung ist in der Tendenz eine Reduzierung der Knotenbelastungen zu erwarten.

### *Lärm*

Die Geräuschbelastungskarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW)<sup>17</sup> stellt einen Straßentagespegel von ca. 50 dB (A) und einen Straßennachtpegel von ca. 45 dB (A) an der Straße „Am Bahnhof“ dar.

Die Schalltechnische Untersuchung (Wenker & Gesing 2015<sup>18</sup>) hat unter Berücksichtigung einer 2 m hohen Schallschutzmauer am Ostrand des Parkplatzes ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel tagsüber die in der Nachbarschaft für Kerngebiete und Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte einhalten. Nachts werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete und Allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten um mindestens 2 dB (A) unterschritten. Zu den Immissionswerten für kurzzeitige Geräuschspitzen sind Überschreitungen nicht zu erwarten.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim Betrieb des Lebensmittelmarkts folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Nutzungszeit des Parkplatzes ist auf den Zeitraum 6-22 Uhr zu begrenzen. Im Fall von Öffnungszeiten zwischen 6 und 22 Uhr sind in den Nachtstunden max. 10 Pkw-Bewegungen innerhalb der lautesten Nachtstunde zulässig.
- Warenanlieferungen mit Lkw sind werktags auf den Zeitraum 6-22 Uhr zu begrenzen.
- Entlang der Anlieferzone und der südöstlichen Stellplätze ist bei Öffnungszeiten 6-22 Uhr eine 3,00 m hohe Schallschutzwand zu errichten; bei reduzierten Betriebszeiten (z.B. 7-21 Uhr) genügt ein geringerer Schallschutz von 2 m Höhe, wenn dies im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird. Die Abschirmung muss gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> verfügen sowie eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.
- Der Schalleistungspegel  $L_{WA}$  des Lüftungsgitters des Technikraums ist bei nächtlichem Betrieb auf 73 dB (A) zu begrenzen.

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche sind gemäß TA Lärm nicht erforderlich.

## **6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft**

### *Fauna*

Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet gemäß LANUV<sup>19</sup> (Zugriff 22.01.2015) den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zuzuordnen. Das Gebiet liegt im Bereich des Messtischblattes Nr. 4412. Für diesen Bereich sind in der LANUV-Liste folgende planungsrelevante Arten mit einem Hauptvorkommen aufgeführt.

- Breitflügelfledermaus
- Zwergfledermaus
- Waldohreule
- Steinkauz

---

<sup>17</sup> [LANUV NRW] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Geräuschbelastungskarten. <http://www.lanuv.nrw.de/geraeusche/screening2.htm>. Letzter Zugriff 22.01.2015. Recklinghausen.

<sup>18</sup> Wenker & Gesing (2015): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“ in Bönen. Gronau

<sup>19</sup> [LANUV NRW] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2014): Planungsrelevante Arten. Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen. <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>. Letzter Zugriff 22.01.2015. Recklinghausen.

- Mehlschwalbe
- Rauchschwalbe
- Neuntöter
- Feldschwirl
- Nachtigall
- Turteltaube
- Kreuzkröte
- Laubfrosch

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist in einer „artenschutzrechtlichen Prüfung“ festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Zur Überprüfung, ob durch das Vorhaben ggf. planungsrelevante Arten betroffen sind oder betroffen sein können, wurde im Mai 2015 eine Artenschutzprüfung durchgeführt<sup>20</sup>.

Im Rahmen der Ausflugkontrolle wurden zwei planungsrelevante Tierarten (Großer/Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus) nachgewiesen. Quartiere von Abendseglern innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten nicht nachgewiesen werden. Es wurde auch kein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus gefunden. Bei einem Gebäudeabriss bis November 2015 können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Grundsätzlich ist der Herbst (September bis November) der günstigste Abrisszeitraum. Alternativ wäre die Durchführung der Arbeiten im Zeitraum April möglich. Bei dem Abriss des ehemaligen Taubenschlags sollte das Dach vorsichtig abgedeckt werden, um eventuell anwesenden Einzeltieren die Möglichkeit zu geben, das Versteck zu wechseln.

Im Plangebiet befindet sich auch ein Höhlenbaum, dessen Fällung vor der Durchführung weiterer Maßnahmen geprüft werden soll. Um dabei erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist ein Besatz der Höhlen auszuschließen; dazu sind die Hinweise des Artenschutzgutachtens (Kap. 4) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Entfernung von Gebüsch sollen generell außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar durchgeführt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben kann bei Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen ausgeschlossen werden.

#### *Flora*

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, hier sind nur vereinzelte Bäume auf der Grünfläche im Osten und am Nordrand zu erwähnen. Außerdem befinden sich zwei Bäume (s.u.) an der Straße „Am Bahnhof“ zwischen dem noch bestehenden Rathaus und dem Bahnhofsgebäude.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich für wegfallende Bäume sind neue Baumpflanzungen vorgesehen. Des Weiteren werden die Ränder des Plangebiets mit Pflanzflächen (ca. 7 %) eingegrünt.

#### *Eingriff und Ausgleich*

Im Plangebiet stehen heute folgende Bäume, die der Baumschutzsatzung<sup>21</sup> unterliegen; geschützt sind Bäume (außer Obstbäume) mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden:

---

<sup>20</sup> Hamann & Schulte (2015): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Am Bahnhof / Marmelinghöfener Weg" - Artenschutzprüfung -. Gelsenkirchen.

<sup>21</sup> Gemeinde Bönen (2010): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Bönen vom 23.12.10. Bönen.

- 3 Weiden im Norden des Plangebiets (U=1,8, 2,6 sowie 6,2 mehrstämmig)
- 4 Tannen (U<1,0) und eine zweistämmige Birke (U=1,0/1,5) auf dem Flurstück 328
- Eine Tanne (U=1,4), eine Lärche (U=1,7) und zwei Pappeln (U=3,4/3,7) auf dem Flurstück 583.



Mehrstämmige Weide am Nordrand des Plangebiets

Der Eigentümer hat gemäß Baumschutzsatzung als Ersatzpflanzung auf jeden entfernten geschützten Baum einen oder mehrere Bäume auf seinem oder auf einem anderen Grundstück in Bönen zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes; beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 120 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Beträgt der Umfang mehr als 120 cm, ist für jede weitere 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen. Das bedeutet:

- 14 Ersatzbäume für die Weiden
- 7 Ersatzbäume für den Bestand auf dem FS 328
- 15 Ersatzbäume für den Bestand auf dem FS 583.

### **6.3 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet befinden sich bereits überwiegend Versiegelungen aufgrund der vorhandenen Bebauung des Rathauses und dem Wohngebäude im Nordosten sowie dem vorhandenen Parkplatz. In einem Gutachten zur Baugrunderkundung<sup>22</sup> werden zum Plangebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler genannt. Soweit die Oberfläche nicht versiegelt ist, ist der Oberboden durch überwiegend feuchte Löss-Schluffe geprägt, darunter Schluffe, Lehme und Verwitte-

---

<sup>22</sup> Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015a): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarkts sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen. Baugrunderkundung / Gründungsberatung. Lippstadt.

rungs-Festgestein. Insgesamt dominieren jedoch Versiegelungen, die von verschiedenen Auffüllungen unterlagert sind. Der Untergrund wird ab etwa 4 m unter GOK durch Ton- bis Kalkmergel-Festgestein gebildet.

Grundwasser wurde im Mittel in einer Tiefe von 2,74 m angetroffen, das Grundwasser fließt nach Süden/Südwesten ab. Die Böden sind gering bis sehr gering durchlässig, im Plangebiet liegt daher keine ausreichende Versickerungseignung vor.

Durch das geplante Vorhaben werden in geringem Umfang neue Flächen versiegelt. Durch die zusätzliche Versiegelung in Form der geplanten Bebauung (26,4 %) sowie der Zufahrten und Stellplätze entsteht keine wesentliche Beeinträchtigung des Bodens im Plangebiet.

Stellplätze sind mit einer durchlässigen Oberfläche herzustellen, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten und eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser sicherzustellen.

#### *Altlasten*

Im Planbereich besteht eine Altlastenverdachtsfläche, da sich hier im Südwesten langjährig eine Tankstelle und ein Waschplatz eines Bauhofs befanden<sup>23</sup>. Es wurde hierzu eine Gefährdungsabschätzung erstellt.<sup>24</sup> Die zehn Verdachtsbereiche im bzw. am Rand des Plangebiets wurden mit 38 Bohrsondierungen u. a. m. untersucht, die mit dem Umweltamt des Kreises Unna abgestimmt wurden. Im Ergebnis wurden in sieben Verdachtsbereichen keine Auffälligkeiten festgestellt, die zu Bedenken für die geplanten Nutzungen führen könnten. Bei zwei Verdachtsbereichen am westlichen (10 m<sup>3</sup> Heizöl-Tank) bzw. südlichen Rand (Lkw-Werkstatt/Öllager) des Plangebiets wurden Auffälligkeiten festgestellt, im Fall des verfüllten Heizöl-Erdtanks über den Grenzwerten liegende PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe)- und BaP (Benzo(a)pyren)-Werte, die zu Bedenken hinsichtlich einer Entsiegelung oder Nutzungsänderung führen. Im Plangebiet wurde nur im Westen im Verdachtsbereich des BP-Schachts, an der Nordwestecke des geplanten Gebäudes, eine geruchliche Auffälligkeit festgestellt. Zwar werden auch hier sämtliche Prüf- und Grenzwerte unterschritten, doch empfiehlt der Gutachter, die Verunreinigung mit Kohlenwasserstoffen vorsorglich mit dem Schacht zu entfernen.

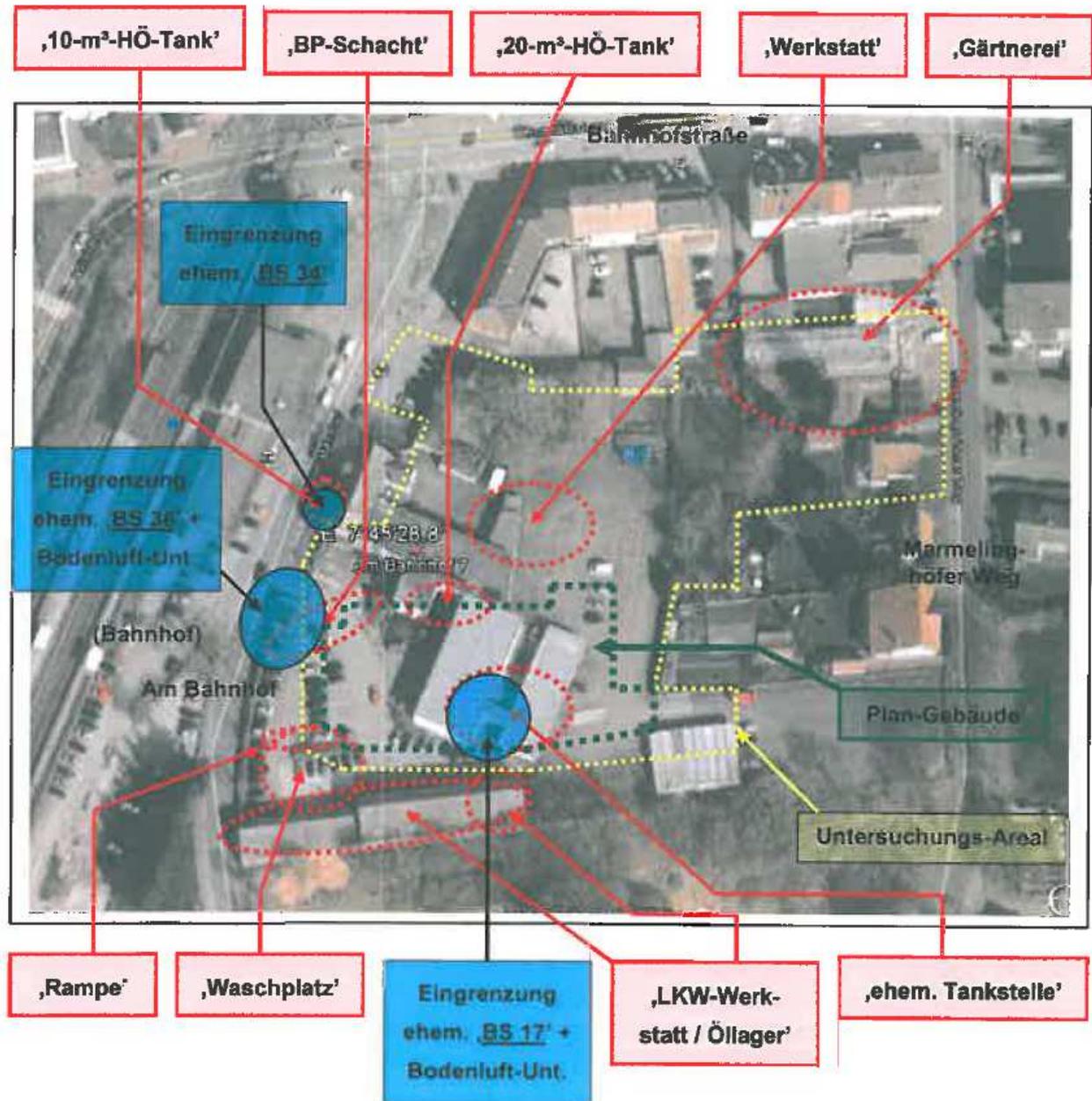
Die drei zuvor genannten Verdachtsbereiche wurden wegen der festgestellten kontrollanalytischen Auffälligkeiten in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna in einer ergänzenden Gefährdungsabschätzung im Detail untersucht.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Oevermann GmbH & Co (1996): Lageplan des ehemaligen Betriebs Oevermann. Münster.

<sup>24</sup> Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015b): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarkts sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen. Gefährdungsabschätzung. Lippstadt.

<sup>25</sup> Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015c): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen – ergänz. Altlastenuntersuchung / ergänz. Gefährdungsabschätzung –. Lippstadt.



Untersuchungsgebiet der ergänzenden Gefährdungsabschätzung, Auszug GoogleEarth-Luftbildszene 2009 (Quelle: Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015c): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen – ergänz. Altlastenuntersuchung / ergänz. Gefährdungsabschätzung –. Lipstadt)

Die ergänzenden Analysen brachten für die drei Verdachtsbereiche folgende Ergebnisse:

- Betriebstankstelle mit zwei Zapfsäulen, zwei unterirdischen Vergaserkraftstofftanks (je 5 m<sup>3</sup>) und zwei oberirdischen Dieseltanks (10 m<sup>3</sup> und 20 m<sup>3</sup>): Die Detail-Untersuchung hat die vorangegangene Untersuchung bestätigt. Die Bodenproben waren organoleptisch und kontrollanalytisch unauffällig, ebenso die Bodenluft-Analysen. Dies untermauert die Existenz einer punktuellen, tiefen und in bindigen Böden eingekapselten KW-Verunreinigung. Der Gutachter empfiehlt die vorsorgliche Auskoffnung, Hebung und Entfernung der Unterflur-Bauteile (z. B. Erdtanks) unter gutachterlicher Begleitung, sofern Unterflur-Bauteile noch unterirdisch vorhanden sind.
- verfüllter 10 m<sup>3</sup>-Heizöl-Erdtank vor Wohnhaus: Die zuvor festgestellte PAK-/BaP-Auffälligkeit im Auffüllungskörper hat sich grundsätzlich bestätigt und wurde weiter differenziert. Die hohe Konzentration beschränkt sich vermutlich auf die gg. Füll-Kiese, aber nicht auf die Füll-Lehme. Eine Schadstoffverlagerung in tiefere, geogene Schichten ist

auszuschließen. Eine Gefährdung von Mensch (ausschließlich bei Freilegung der Auffüllung durch Entsiegelung/Auskoffnung) und Grundwasser (ausschließlich bei vorliegendem Grundwasser und bei ggf. restlicher PAK-Eluierbarkeit) ist nicht auszuschließen. Bei zukünftigen Aushubmaßnahmen sind hinsichtlich der Entsorgung gesonderte Hinweise zu beachten.

- Bereich sogenannter „BP-Schacht“: Die zuvor festgestellte KW-Index-Auffälligkeit im Boden-/Auffüllungskörper hat sich bestätigt und in westlicher und v. a. nördlicher Richtung weiter intensiviert. Eine Gefährdung von Grundwasser (ausschließlich bei vorliegendem Grundwasser) ist nicht vollständig auszuschließen. Der Gutachter empfiehlt die KW-Bodenverunreinigung unter gutachterlicher Begleitung im Rahmen der aus bau(grund)technischen Gründen ohnehin erforderlichen Hebung und Entfernung des BP-Schachtes zeitnah zu entfernen. Bislang wurde die Bodenverunreinigung noch nicht vollständig eingegrenzt, aber durch eine empfohlene zeitnahe Aushubmaßnahme könnte auf eine weitere Eingrenzungskampagne verzichtet werden. Die anfallenden Aushubmassen sind – nach fachgerechter Separierung im Rahmen einer gutachterlich begleiteten Aushubmaßnahme – abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Vor Abfuhr können Analysen gemäß Deponieverordnung anfallen.

Die Bodenluft-Analysen waren unauffällig.

Auf der Grundlage der oben dargestellten ergänzenden Untersuchungen wurde ein Konzept zur Sanierung, Flächenaufbereitung und Bodenmanagement<sup>26</sup> erstellt und mit der Bodenschutzbehörde des Kreises abgestimmt. Die Fläche mit Bodenbelastungen ist im VBP gekennzeichnet.

## 6.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Grundwasser wurde im Mittel in einer Tiefe von 2,74 m angetroffen, das Grundwasser fließt nach Süden/Südwesten ab.

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens entsteht ein Verlust von versickerungswirksamen Flächen. Die Funktion der Grundwasserneubildung wird wegen der vorhandenen Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserstand haben, auch wenn zusätzliche Versiegelungen zu einer Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation führen.

## 6.5 Schutzgut Klima

### *Klimaschutz*

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind entsprechend die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten.

Mit der Inanspruchnahme der Planfläche werden auch einige Bestandsbäume abgängig. Zur Verminderung und zum Ausgleich von neuen Versiegelungen und für die wegfallenden Bäume sind neue Baumpflanzungen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage vorgesehen. Ferner werden Pflanzflächen am Rande des Plangebiets angelegt. Stellplätze werden mit einer durchlässigen Oberfläche hergestellt, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten.

---

<sup>26</sup> KleeGräfe Geotechnik GmbH (2015d): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Flächenaufbereitungs-, Bodenmanagement- und Sanierungskonzept. Lippstadt

Das Klima wird sich im Plangebiet voraussichtlich kaum verändern, da die Planungsfläche bereits heute durch Baukörper und andere versiegelte Flächen (Stellplatzanlage) gekennzeichnet ist. Zusätzliche Flächen werden nur in geringem Umfang neu versiegelt, wie z. B. im Bereich der geplanten Zufahrt im Osten, wo sich heute ein Wohnhaus mit Garten befindet. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich langfristig keine nachteiligen Wirkungen auf das Klima.

Durch die Planung entstehen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit verbundene zusätzliche Luftverunreinigungen.

#### *Klimaanpassung*

Um das geplante Gebäude vor möglichen Klimakatastrophen (z. B. Starkregen) zu schützen, wird empfohlen die Stellplatzanlage tiefer als das Gebäude zulegen, um mögliche Überflutungen des Gebäudes zu verhindern.

### **6.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Vorsorglich werden Hinweise gegeben, was im Falle von unerwarteten Bodendenkmälern zu tun ist.

Im Nordosten des Plangebiets muss eine freistehendes Wohngebäude sowie ein altes Gewächshaus abgerissen werden, im Kernbereich des Plangebiets werden städtische Gebäude abgerissen. Der Vorhabenträger erwirbt zurzeit alle Grundstücke.

### **6.7 Sonstige Auswirkungen**

#### *Ver- und Entsorgung*

Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an das Abwassernetz der Gemeinde Bönen angeschlossen. Die Energieversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Bönen durch die Gemeinschaftsstadtwerke (GSW) Kamen-Bergkamen-Bönen gewährleistet. Die Wasserversorgung der Flächen erfolgt über den Anschluss an das Leitungsnetz der Gelsenwasser AG.<sup>27</sup>

#### *Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung wird durch den Eigenbetrieb sichergestellt. Im Lebensmittelmarkt anfallende Papiere und Pappe werden zu einem Ballen gepresst und an die Papierindustrie entsorgt. Gebündelte Foliensäcke gehen an das Duale System Deutschland. Geringe Restabfälle werden durch zentrale/dezentrale Entsorgungswege entsorgt.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> vgl. Gemeinde Bönen (2007): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 „Poststraße“ - 6. vereinfachte Änderung –. Bönen.

<sup>28</sup> Angaben Architekturbüro Walenta

## 7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung) ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet ausschließlich im Eigentum der Gemeinde Bönen befindet bzw. der Vorhabenträger dabei ist, den Grund zu erwerben.

## 8. Gutachten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015a): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“ in Bönen. Verkehrsgutachten. Bochum.
- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015b): Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrssituation im Bereich Bahnhofstraße / Am Bahnhof nach Schrankenschließung. Bochum.
- Hamann & Schulte (2015): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Am Bahnhof / Marmelinghöfener Weg" - Artenschutzprüfung -. Gelsenkirchen
- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015a): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Baugrunderkundung / Gründungsberatung -. Lippstadt.
- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015b): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Gefährdungsabschätzung -. Lippstadt.
- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015c): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - ergänz. Altlastenuntersuchung / ergänz. Gefährdungsabschätzung -. Lippstadt.
- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015d): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Flächenaufbereitungs-, Bodenmanagement- und Sanierungskonzept. Lippstadt
- Wenker & Gesing (2015): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“ in Bönen. Gronau.

## 9. Flächenbilanz

Vorhaben- und Erschließungsplan:

	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fläche (%)</b>
Lebensmittelmarkt mit Bürogebäude	2.416 m <sup>2</sup>	26,4 %
Erschließungsfläche	3.958 m <sup>2</sup>	43,2 %
Stellplätze	2.113 m <sup>2</sup>	23,0 %
Grünfläche	681 m <sup>2</sup>	7,4 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.168 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fläche (%)</b>
Kerngebiet	8.983 m <sup>2</sup>	98,0 %
davon: überbaubare Fläche	3.202 m <sup>2</sup>	35,6 %
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	357 m <sup>2</sup>	4,0 %
davon: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	5.424 m <sup>2</sup>	60,4 %
Straßenverkehrsfläche	185 m <sup>2</sup>	2,0 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.168 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 10. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am ..... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg“ aufzustellen. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung in Form einer Offenlegung des Planentwurfes in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch abgesehen. Die Behördenbeteiligung fand gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am ..... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.