



**Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr.9
„Poststraße“
- 6. vereinfachte Änderung -**

Gemeinde Bönen
Am Bahnhof 7
59199 Bönen

Tel. 02383.933-0
Fax. 02383 933-119
E-Mail. post@boenen.de

Februar 2007, geändert im April 2007

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Ziele	4
1.1 Änderungsbeschluss	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Planungsanlass	4
1.4 Planungsrechtliche Situation	6
2. Städtebauliche Konzeption	7
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit	8
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8
3.2.3 Überbaubare Flächen	8
4. Erschließung	8
5. Sonstige Belange	9
5.1 Ver- und Entsorgung	9
5.1.1 Gas, Strom und Wasser	9
5.1.2 Abwasserbeseitigungskonzept	9
5.2 Altlasten	9
5.3 Belange des Denkmalschutzes	9

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Ziele

1.1 Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bönen hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird nunmehr eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB), die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Poststraße“, durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Poststraße“ und wird räumlich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße
- im Süden durch die Fritz-Husemann-Straße
- im Osten durch den Marmelinghöfener Weg
- im Westen durch die Bahnstrecke Unna – Hamm der Deutschen Bahn AG sowie durch die Straße „Am Bahnhof“.

1.3 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 9 – Poststraße – ist 1970 rechtsverbindlich geworden; ihm liegt somit die Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde. Dieser Bebauungsplan setzt u. a. auch Gewerbe- und Mischgebiete fest, in denen nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1962 (BauNVO 62) Gewerbebetriebe aller Art (in Gewerbe- und Industriegebieten) bzw. Einzelhandels- sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (in Mischgebieten) zulässig sind. Möglich wären danach also auch Einzelhandelsgroßbetriebe oder zentrenrelevante Betriebe als Unterart der Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe. Solche Betriebe können jedoch erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in ihrer näheren Umgebung oder in anderen Bereichen der Gemeinde haben.

Bei falscher Standortwahl können sie zu nachteiligen Strukturveränderungen in den Innenbereichen und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde führen.

Dies trifft auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9 zu:

Das Gewerbegebiet steht in planerischer Konkurrenz mit dem Bereich der Fußgängerzone der Bahnhofsstraße. Zur Erhaltung der dortigen Struktur und um eine Zersiedelung und einen Attraktivitätsverlust der Gewerbeflächen, vor allem durch größeren Einzelhandel zu verhindern, ist es städteplanerisch geboten, bestimmte Nutzungsarten im Bebauungsplan Nr. 9 auszuschließen. Dies betrifft vor allem den großflächigen Einzelhandel, zentrenrelevante Betriebe sowie andere bodenrechtlich erhebliche Gewerbenutzungsarten.

Diese planerische Einschätzung fußt vor allem auf dem Econ- Gutachten, dass zur Stabilisierung der Nahversorgung mit Verbrauchsgütern dringend empfiehlt, Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage auszuschließen. Diese periphere Lage trifft auf die Gewerbeflächen der Poststraße zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 könnten in den festgesetzten Gewerbe-, Misch- und Industriegebieten demnach solche Einzelhandelsgroßbetriebe nach der BauNVO 1962 nicht verhindert werden, obwohl sie wegen der von ihnen ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde unerwünscht sind.

Diese Zielsetzung deckt sich auch mit den Vorgaben der Landesregierung, die insbesondere zum Einzelhandelserlass vom 07. Mai 1996 in Ziffer 4.3.1, S. 23 Einzelhandel wie folgt darstellt:

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch aufgrund von älterem vor der BauNVO 1977 geltendem Recht aufgestellt wurden, sind Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ggf. uneingeschränkt zulässig. Sind solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen dort landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar, so kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die geltende Baunutzungsverordnung verhindert werden. Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. (...)

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 stellt sicher, dass sich keine großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet niederlassen, da diese negative Auswirkungen mit sich bringen. Künftig sollen für den gesamten Planbereich die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 gelten.

Damit ist eine Ansiedlung solcher Betriebe nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig und in den sonstigen Baugebieten (also auch in Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten) ausgeschlossen.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan wurde mit Schreiben vom 27.10.2005 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 11.11.2005 im Amtsblatt der Gemeinde Bönen ist der Plan rechtskräftig geworden.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung als Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche und als Kerngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Poststraße“ hat in seiner Ursprungsfassung 1970 Rechtskraft erlangt.

Im Laufe der Jahre hat es bereits fünf Änderungsverfahren gegeben.

1. Änderung (Rechtskraft 15.06.1971)

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

2. Änderung (Rechtskraft 15.09.1972)

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

3. Änderung (Rechtskraft 28.09.1973)

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

4. Änderung (Rechtskraft 15.08.1975)

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

5. Änderung (Rechtskraft 28.11.1975)

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 9 „Poststraße“.

2. Städtebauliche Konzeption

Mit der 6. vereinfachten Änderungen werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umstellung auf die derzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen.

Mit der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung wird sicher gestellt, dass sich z. B. keine großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe niederlassen, da hierdurch negative Auswirkungen in städteplanerischer Hinsicht zu erwarten sind.

Insofern werden neben der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung zusätzlich bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Neben der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 ist als weiteres Steuerungsinstrument die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

- 1.) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 2.) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3.) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Laut Einzelhandelskonzept sollten aber Betriebe zugelassen werden, von denen keine unerwünschten Auswirkungen auf die Entwicklung der Ortsmitte ausgehen, sofern sie auf weniger als 800 m² Verkaufsfläche projektiert sind.

Hierzu zählen beispielsweise Anbieter der Sortimente

- Autozubehör
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Möbel
- Tapeten- und Bodenbeläge.

Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 i. V. m. § 8 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lebensmitteldiscounter jeglicher Größe sowie Einzelhandelsbetriebe, die für den für den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung negative Auswirkungen haben
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit

Die Geschossigkeit wird aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Poststraße“ übernommen; es werden maximal zwei Geschosse festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird analog zum Bebauungsplan Nr. 9 „Poststraße“ auf 0,8 festgesetzt.

Auch die Geschossflächenzahl wird übernommen und auf 1,6 festgesetzt.

3.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden in der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Poststraße“ nicht verändert.

Die dargestellten Baugrenzen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Poststraße“ übernommen.

4. Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung ist bereits über die Poststraße gesichert.

5. Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Gas, Strom und Wasser und

5.1.2 Abwasserbeseitigungskonzept

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-Begkamen-Bönen gewährleistet.

Die Wasserversorgung der Flächen erfolgt über den Anschluss an das Leitungsnetz der Gelsenwasser AG.

5.2 Altlasten

Die potentiellen überbaubaren Flächen im Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Poststraße“ sind weitestgehend ausgeschöpft.

Falls im Rahmen weiterer Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen mit dem Kreis Unna abgestimmt.

5.3 Belange des Denkmalschutzes

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt und aufgrund der weitestgehend bebauten Grundstücke auch nicht zu erwarten.

Sollten bei Bodeneingriffen widererwartend 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.

Stand: Februar 2007, **geändert April 2007**