

Bebauungsplan Nr. 26 b

»Am Mersch« Begründung

Gemeinde Bönen

1.	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.4	Derzeitige Situation	5
2.	Änderungspunkte	5
3.	Erschließung	6
3.1	Straßenanbindung	6
3.2	Ruhender Verkehr	7
3.3	Bahnanschluss	7
4.	Natur und Landschaft	7
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	7
4.2	Wasserwirtschaftliche Belange	8
4.3	Eingriffsregelung	8
5.	Sonstige Belange	8
5.1	Ver- und Entsorgung	8
5.2	Immissionsschutz	9
6.	Altlasten	9
7.	Bergbau	10
8.	Belange des Denkmalschutzes	10
9.	Bodenordnung / Auswirkungen der Planung	10

Anhang

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Ursprungsbegründung des Bebauungsplanes 26 b



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumliche Abgrenzung

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 30.03.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 b Gewerbe und Industriegebiet „Am Mersch“ aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand durch Bürgerversammlung am 27.06.1995 und informelle Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 13.06.1995 bis 27.06.1995 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.07.1995 durchgeführt.

Am 14.12.1995 hat der Rat der Gemeinde Bönen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen, die in der Zeit vom 29.07.1996 bis 30.08.1996 erfolgte.

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am 10.10.1996 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3(2) BauGB beschlossen, die in der Zeit vom 18.05. –19.06.1998 durchgeführt wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Autobahn A 2
- im Westen durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 26 a der Gemeinde Bönen
- im Süden durch den Hagenweg sowie
- im Osten durch die Grenzen der Bebauungspläne Nr. 33a und Nr. 33b.

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Um nach der Stilllegung der Zechenstandorte in Bönen neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu geben, hat die Gemeinde Bönen 1988 den Bebauungsplan Nr. 26 a Gewerbe- und Industriegebiet „Am Mersch“ als Satzung beschlossen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere im Bereich der Logistikbranche, für die das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Mersch“ wegen seiner verkehrsgünstigen Lage besondere Standortqualitäten aufweist, wurde als „2. Bauabschnitt“ des Gewerbegebietes 1995 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan 26 b eingeleitet.

Vor Abschluss dieses Verfahrens wurde als weiterer Schritt zur Erweite-

zung des Gewerbe- und Industriegebietes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 a beschlossen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 b wurde die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 26 a beschlossen, um diesen an die neue städtebauliche Konzeption anzupassen.

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von Juli bis August 1996 durchgeführt.

Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 b und Änderung des Bebauungsplanes 26 a wurden zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht bis zu Ende geführt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 a für den Bebauungsplan 26 b verbundenen Änderungen in der planerischen Konzeption wurden auf der Grundlage des § 33 BauGB bereits umgesetzt.

Darüber hinaus ist es in einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes im Rahmen der Umsetzung der Planung zu Abweichungen von den ursprünglich getroffenen Festsetzungen gekommen.

Als wesentliche Punkte sind in diesem Zusammenhang zu nennen:

- Umnutzung der geplanten Bahnflächen im Zentrum des Plangebietes zu Industrieflächen
- Aufhebung einer Straßenverbindung zwischen Edisonstraße und Siemensstraße
- Verlegung des geplanten Verlaufs des Niedervöhdebachs nach Osten

Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist es nunmehr, die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne einer Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und den in der Örtlichkeit umgesetzten Maßnahmen zu korrigieren und das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss zu bringen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes.

Die grundlegende Planungskonzeption des Bebauungsplanes ist der zur ersten öffentlichen Auslegung des Änderungsplanes erstellten Begründung (siehe Anlage) zu entnehmen.

Parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll auch das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a zum Abschluss gebracht werden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte eine digitale Neuzeichnung des Bebauungsplanes auf Basis einer aktualisierten Kartengrundlage.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm) weist für das Plangebiet „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche“ aus. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Der Bebauungsplan 26 b ist damit gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Derzeitige Situation

Wie oben beschrieben, ist die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 b mittlerweile abgeschlossen. Der überwiegende Teil der gewerblichen Bauflächen ist besiedelt. Mit Ausnahme der im folgenden erläuterten Änderungspunkte entspricht die Örtlichkeit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Änderungspunkte

Im folgenden sind die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes im Verhältnis zum Stand der 1. öffentlichen Auslegung beschrieben:

- *Aufhebung der „Flächen für Bahnanlagen“ im Bereich zwischen Edisonstraße und Siemensstraße*

Nach Errichtung des KLV-Terminals entfällt im Plangebiet die Notwendigkeit das Anschlussgleis weiter nach Osten fortzuführen (siehe Pkt. 3). Die Flächen werden nunmehr als Industriegebiet festgesetzt.

- *Aufhebung einer Straßenverbindung zwischen Edisonstraße und Siemensstraße - Festsetzung dieser Flächen als Industriegebiet*

Die östlich der Weetfelder Straße festgesetzte Straßenverbindung zwischen Edisonstraße und Siemensstraße ist nach Weiterführung der Straßen nach Osten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 a nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus bestand ein Bedarf nach großflächigen Industrieflächen für die Ansiedlung entsprechender Betriebe. Die bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird daher aufgehoben und im Bebauungsplan an Stelle dessen Industriegebiet festgesetzt.

- *Aufhebung der festgesetzten Wendeanlagen im Bereich Edisonstraße und Siemensstraße am östlichen Rand des Plangebietes*

Nach Fortführung der Edisonstraße und Siemensstraße nach Osten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 a besteht keine verkehrstechnische Notwendigkeit für die bisher festgesetzten Wendeanlagen.

An Stelle der Wendeanlage erfolgt hier eine Festsetzung als Industrie-

gebiet / „Flächen für die Ver- und Entsorgung - Regenrückhaltung“ .

- *Korrektur der Abgrenzung der festgesetzten Verkehrsflächen entsprechend dem realisierten Straßenverlauf im Kreuzungsbereich Weetfelder Straße / Edisonstraße und Weetfelder Straße / Siemensstraße*

Hier erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung an die in der Örtlichkeit vorhandene Situation.

- *Korrektur der festgesetzten Grundstückszufahrten im nördlichen Teil der Weetfelder Straße*

Im nördlichen Teil der Weetfelder Straße bestehen Grundstückszufahrten zu den Gewerbegrundstücken, die die parallel zur Weetfelder Straße festgesetzten Grünflächen unterbrechen. In Teilen sind diese Zufahrten abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden. Im Sinne einer Anpassung des Bebauungsplanes an die dort vorhandene Situation werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes korrigiert. Die Auswirkungen im Hinblick auf den Eingriff und Natur und Landschaft werden bilanziert (s. Anhang) und an anderer Stelle kompensiert.

- *Verlegung des geplanten Verlaufs des Niedervöhdebachs nach Osten*
Aufgrund der Erweiterung des Industriegebietes „Am Mersch“ nach Osten und der Notwendigkeit Betriebsflächen für großflächige Betriebe vorzusehen, wurde die Trasse des Niedervöhdebachs nach Osten verschwenkt. An Stelle dessen werden diese Flächen im Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt.
- *Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand von „Sichtschutzwall, Höhe 3 m“ in „Schutz- und Trenngrün“*

Da die bisher vorgesehene Ablagerung von Bodenaushub aus dem Plangebiet in einem Sichtschutzwall entlang der Autobahn mittlerweile nicht mehr erforderlich ist, wird die Zweckbestimmung dieser Grünfläche in „Schutz- und Trenngrün“ geändert.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Die grundlegende Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes wird durch die o.g. Änderungen nicht berührt.

Die im östlichen Teil der Edisonstraße und Siemensstraße festgesetzten Wendeanlagen entfallen, da die Straßen im Bebauungsplan 33 a fortgeführt werden. Die östlich der Weetfelder Straße bisher festgesetzte Verbin-

dungsstraße zwischen Edisonstraße und Siemensstraße entfällt ebenfalls. Die Flächen werden mittlerweile gewerblich genutzt. Diese bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen werden im Bebauungsplan nunmehr als Industriegebiet festgesetzt.

Im nördlichen Teil der Weetfelder Straße erfolgen geringfügige Korrekturen hinsichtlich der Lage der festgesetzten bzw. realisierten Grundstückszufahrten.

3.2 Ruhender Verkehr

Durch die o.g. Änderungspunkte sind keine Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr verbunden. Die Gewerbe- / Industriebetriebe sind gehalten ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.

3.3 Bahnanschluss

Um die Anbindung der Bauflächen an das Schienennetz zu gewährleisten, wurden im nördlichen Teil des Plangebietes „Flächen für Bahnanlagen“ festgesetzt, die eine direkte Erschließung der angrenzenden Grundstücke durch ein Anschlussgleis ermöglichen.

Im Bebauungsplan 26 a - zwischen Edisonstraße und Siemensstraße - wurde mittlerweile ein KLV-Terminal errichtet, durch den die Bahnanbindung auch für Betriebe ohne eigenen unmittelbaren Gleisanschluss gewährleistet wird. Als Folge der Errichtung des KLV-Terminals wurde die in der ursprünglichen Konzeption des Bebauungsplanes 26 b vorgesehene Verlängerung des Anschlussgleises nach Osten nicht mehr weiterverfolgt. Mittlerweile werden diese Flächen in Verbindung mit den angrenzenden Grundstücksflächen durch einen Industriebetrieb genutzt.

Die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan werden diese Flächen daher als Industriegebiet festgesetzt

4. Natur und Landschaft

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 33 a erfolgte eine Anpassung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes 26 b. Die bisher am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Eingrünung der Bauflächen in Verbindung mit der dort ausgewiesenen Führung des Niedervöhdebachs wird dahingehend verändert, dass im südlichen Teil des Plangebietes die Bauflächen bis an den Rand des Plangebietes reichen, um einen direkten

Anschluss der Bauflächen an den Bebauungsplan 33 a zu gewährleisten. Der dort bisher festgesetzte Verlauf des Niedervöhdebachs wird nach Osten verschwenkt.

Die westlich der Weetfelder Straße bisher festgesetzten Grünflächen, mit denen teilweise bereits vorhandene Gebäude überplant wurden, werden südlich des KLV-Terminals aufgehoben und entsprechend der angrenzenden und heute vorhandenen Nutzungen als Industriegebiet festgesetzt.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Bebauungsplanes 26 b war bisher die Gewässertrasse des Niedervöhdebachs als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Nach Erweiterung des Industriegebietes Am Mersch durch den Bebauungsplan Nr. 33 a wurde die Gewässertrasse zwischen Edisonstraße und Siemensstraße weiter nach Osten verlegt, um die Betriebsflächen des dort angesiedelten Betriebes auszuweiten.

Entgegen der bisherigen Konzeption wurde die Gewässertrasse nördlich der Edisonstraße nach Norden weitergeführt und parallel zum Verlauf der Autobahn nach Osten verschwenkt. Die erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

4.3 Eingriffsregelung

Mit den oben dargestellten Änderungen sind Auswirkungen auf die zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte Eingriffsbilanzierung verbunden, die gem. § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB zu bewerten und ggf. auszugleichen sind. Die verschiedenen eingriffsrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bilanziert worden (s. Anlage). Im Ergebnis entsteht ein Defizit von rund -7.420 Biotopwertpunkten, das durch externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden anteilmäßig dem Eingriff im Ausgleichsflächenpool an der Sesekeae zugeordnet. Die Zuordnung und detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, abschnittsweise Renaturierung und Gehölz-anpflanzung) erfolgt im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Bönen.

5. Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Das notwendige Ver- und Entsorgungsnetz ist im Plangebiet vorhanden und wird durch die zuständigen Träger gewährleistet.

Durch die Verlagerung des Niedervöhdebachs wurde zur Entwässerung der nördlich der Siemensstraße gelegenen Bauflächen die Anlage eines Regenrückhaltebeckens parallel zur Siemensstraße erforderlich. Die notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Ver- und Entsorgung - Regenrückhaltung“ festgesetzt.

Mit den o.g. Änderungen sind darüber hinaus keine Auswirkungen auf das Ver- und Entsorgungsnetz verbunden.

5.2 Immissionsschutz

Zum Schutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Nutzungen ist bereits im Planentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung eine Gliederung der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der zulässigen Betriebe auf der Grundlage des Abstandserlass 1990 gem. § 1 (4) BauNVO festgesetzt worden. Für die umgebenden Nutzungen wurde damit ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber den gewerblichen Immissionen gewährleistet.

6. Altlasten

Nach den aktuellen Erkenntnissen befinden sich innerhalb des Planungsbereiches drei im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete Flächen. Bei den Verdachtsflächen handelt es sich um Altablagerungen, die in der nachfolgenden Tabelle kurz beschrieben sind:

Katastrnummer	Kurzbezeichnung
12/103	Teich, der zwischen 1989 und 1998 verfüllt wurde. Die Daten stammen aus einer multi-temporalen Luftbilddauswertung.
12/104	Teich, der zwischen 1975 und 1989 verfüllt wurde. Die Daten stammen aus einer multi-temporalen Auswertung von Luftbildern und historischen Karten. Die Verfüllung ist weniger als 1 m mächtig.
12/119	Hohlform, die zwischen 1892 und 1942 verfüllt wurde. Die Daten stammen aus einer multi-temporalen Auswertung von historischen Karten.

Die angeführten Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Bei Eingriffen in den Untergrund oder Aufnahme der bestehenden Oberflä-

chenversiegelung ist im Vorfeld eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Umfang der Untersuchungen ist mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz / Altlasten) abzustimmen.

Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien aus diesen Flächen im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen.

7. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Monopol 3“ und „Prinz Schönaich“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Süd“. Bei den Bergwerksfeldern „Monopol 3“ und „Prinz Schönaich“ handelt es sich um einen Altbergbaubereich.

Das Plangebiet wurde entsprechend gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

8. Belange des Denkmalschutzes

Fragen des Denkmalschutzes sind durch die o.g. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Bodenordnung / Auswirkungen der Planung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da sich die Flächen innerhalb des Plangebietes im Besitz der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kreis Unna, der Gemeinde Bönen bzw. den mittlerweile angesiedelten Industrie-/ und Gewerbebetrieben befindet.

Einschränkungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 b sind für die privaten Grundstückseigentümer mit der vorliegenden Planung nicht verbunden, da durch diese lediglich mittlerweile bereits realisierte Maßnahmen planungsrechtlich umgesetzt werden.

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Bönen
Coesfeld, im Juli 2006

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Unna* angewandt.

Für den Bebauungsplan Bebauungsplanes Nr. 26 a Gewerbe- und Industriegebiet „Am Mersch“ wurde bereits eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mittlerweile abgeschlossen. Auch das entstehende Biotopwertdefizit wurde durch Realisierung ökologischer Maßnahmen ausgeglichen.

Aus den unter Pkt 1.1 und 1.2 genannten Gründen ergeben sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplangebietes, deren Biotopwert mit der nachfolgenden Eingriffs-, Ausgleichsbilanz dem alten Planstand gegenübergestellt wird.

Der Ist-Zustand entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 a Gewerbe- und Industriegebiet „Am Mersch“ und den Soll-Zustand bilden die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung.

* Kreis Unna (2003): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung.



BP Im Mersch 26b						
Nr. lt Liste	Nutzungs-, Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund- wert	Zusatzwert- faktor	Gesamtwert- faktor (Spalte 4+5)	Einzelflächen- wert
1	2	3	4	5	6	7
Biotopwert gem. den Festsetzungen des BP						
1	Öffentliche Verkehrsfläche	3.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Industrie- und Gewerbegebiet	5.580,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Bahnfläche	2.350,00	0,10	0,00	0,10	235,00
19	Fläche für die Wasserwirtschaft (Niedervöhdebach, Zusatzfaktor auf- grund des renaturierten Verlaufs)	9.010,00	0,30	0,20	0,50	4.505,00
19	Fläche für Ver- und Entsorgung (RRB)	3.100,00	0,30	0,00	0,30	930,00
31	Öffentliche / Private Grünfläche	8.730,00	0,50	0,10	0,60	5.238,00
Summe (G1)		32.320,00				10.908,00
Biotopwert gem. den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung						
1	Öffentliche Verkehrsfläche	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Industrie- und Gewerbegebiet (Versiegelung 80%)	17.670,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Grünflächen im Industrie- und Gewer- begebiet (Grün 20%)	4.420,00	0,20	0,00	0,20	884,00
3	Bahnfläche	5.180,00	0,10	0,00	0,10	518,00
19	Fläche für Ver- und Entsorgung (RRB)	1.710,00	0,30	0,00	0,30	513,00
19	Fläche für die Wasserwirtschaft (Niedervöhdebach, Zusatzfaktor auf- grund des renaturierten Verlaufs)	3.140,00	0,30	0,20	0,50	1.570,00
Summe (G2)		32.320,00				3.485,00
Biotopwertdefizit (G2-G1)						-7.423,00