Gemeinde Bönen

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 32

″Ehemalige Zeche Königsborn 3/4″

Auftraggeber: Gemeinde Bönen
Am Bahnhof 7
59199 Bönen

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

Auftragnehmer: hermanns
architekten . ingenieure . landschaftsarchitekten
August-Bebel-Straße 15
45525 Hattingen

Tel. 02324.5634-0
Fax. 02324.5634-34
E-Mail. info@hermanns-nrw.de

November 2005 ; geändert im März 2006**,**
geändert im Mai 2006

INHALTSVERZEICHNIS :

1.	Räumlicher Geltungsbereich	Seite	2
2.	Ziele des Bebauungsplans	Seite	2
3.	Planungsrechtliche Situation	Seite	2
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	Seite	3
5.	Erschließung	Seite	4
6.	Ruhender Verkehr	Seite	5
7.	Grünordnung	Seite	5
8.	Kompensation	Seite	6
9.	Ver- und Entsorgung	Seite	7
10.	Immissionsschutz	Seite	7
11.	Altlasten	Seite	8
12.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	Seite	9
13.	Flächenaufstellung	Seite	10
14.	Kosten	Seite	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,3 ha liegt im Gemeindegebiet von Bönen und wird räumlich wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Bahnstrecke Unna – Hamm der Deutschen Bahn AG
- Im Süden und Südwesten durch ein Umlagerungsbauwerk und die Flächen der Schächte 3 und 4
- Im Norden durch die Oststraße.
- Im Nordwesten durch die Bebauung der Mittel- und Nordstraße

2. Ziel des Bebauungsplans

Das Gelände der ehemaligen Zeche Königsborn 3 / 4 soll nach erfolgter Sanierung in das Raumgefüge der Gemeinde Bönen reintegriert werden.
Der vorliegende Bebauungsplan soll eine gesicherte städtebauliche Entwicklung der aufgrund ihrer Zentrumsnähe im Gesamtraumgefüge bedeutenden Fläche gewährleisten und den in der Gemeinde bestehenden Bedarf nach Flächen für eine Ganztagsgrundschule und nach Flächen für Sport, abdecken.

3. 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 rechtkräftig geworden.
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde in der vorliegenden Fassung um einzelne Flächen im Nordwesten mit einer Gesamtgröße von ca. 1.6 ha verkleinert.
Die in der ursprünglichen Planfassung für diesen Bereich beabsichtigte Nutzung soll geändert werden. Die angedachten neuen Festsetzungen bedingten eine Änderung des FNP.
Aufgrund der zeitlichen Komponente wird der beschriebene Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 herausgelöst und zu gegebener Zeit im Rahmen eines eigenen Bebauungsplansverfahrens Nr. 32a mit der dazugehörigen Änderung des FNP, planungsrechtlich behandelt.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Flächen des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:
Gemeinbedarfsfläche für –Schule-, -Sport-/Schwimmhalle- sowie –Jugendzentrum- im Norden, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung –Sport- im Süden und Südosten, sowie eine Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen gemäß BImschG im Osten.

Die Gesamtfläche des Geländes der ehemaligen Zeche Königsborn 3 / 4 steht derzeit noch unter Bergaufsicht, Aufsichtsbehörde ist das Bergamt in Kamen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft das Verfahren zur Entlassung aus der Bergaufsicht.

4*. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstück-flächen*

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Fläche enthält die Einschreibung Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hiermit werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für einen Schulneubau (als Ersatz für die Goetheschule) sowie Sport- bzw. Schwimmhalle geschaffen.
Die Festsetzung ermöglicht darüber hinaus die städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Fläche mit einer Einrichtung der offenen Jugendarbeit.
Darüber hinaus sind der Schule und Sport-/Schwimmhalle zugeordnete Parkplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig.
Aus stadtgestalterischen Gründen ist die Geschossigkeit der Gebäude auf zwei Vollgeschosse begrenzt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl trägt der angestrebten Nutzungsdichte einerseits, der städtebaulichen Lage im Zentrum des Ortsteils Bönen andererseits Rechnung. Eine Festsetzung der Dachformen und Bauweisen ist nicht vorgesehen,

um keinen zu reglementierenden Einfluss auf die Schul- bzw. Sportstättenarchitektur auszuüben.

Der Lärmschutzwall zur Bahnstrecke Unna - Hamm wird planungsrechtlich durch die Festsetzung als Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gesichert. Der Dammkörper erhält eine Begrünung mit Landschaftsrasen. Eine Bestockung mit Gehölzen ist nicht vorgesehen und ist im Bereich der Dammkrone und bahnseitigen Böschung aufgrund der Unfallgefahren für den Bahnverkehr nicht zulässig.

Die ausgewiesene Sondergebietsfläche ist in ihrer Funktion den Sportfeldern zuzuordnen. Auf dieser Fläche sind die erforderlichen baulichen Anlagen, wie Vereinsheim, Umkleiden, Gerätelager und ein Teil der erforderlichen Stellplätze, anzuordnen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Oststraße aus durch eine Stichstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.
Es erfolgt ein niveaugleicher Ausbau, wobei die Trennung der Funktionalbereiche durch Verwendung unterschiedlicher Materialien gewährleistet wird.
Bemessungsfahrzeug für die Querschnitts- und Radiendefinition ist ein Gelenkbus bei langsamer Fahrt und schnell zunehmendem Lenkeinschlag.
Im Bereich direkt südlich der Gemeinbedarfsfläche –Schule- ist die Anlage einer Buswendeschleife und einer Haltestelle vorgesehen, so dass die Möglichkeit eines querungsfreien Schulzugangs für die Kinder realisiert werden kann.
Sämtliche Verkehrsflächen erhalten eine Decke aus Betonsteinen-/platten bzw. Asphalt.
Bei der konkreten Planung des Einmündungsbereichs der Planstraße A in die Oststraße wird der FB Straßenverkehr des Kreises Unna beteiligt.

6. Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt 140 öffentliche Stellplätze fest. Diese Stellplätze decken gem. Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW den Stellplatzbedarf für die vierzügige Grundschule, ein Jugendheim sowie eine Sport- bzw. Schwimmhalle mit 100 Besucherplätzen ab. Weitere für den Schul- und Sportbetrieb erforderliche, nicht öffentliche Parkplätze werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erstellt.
Die erforderlichen Stellplätze der Sportanlagen sind im Bereich der SO-Fläche zu realisieren und sind nicht öffentlich.
Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf stellt insgesamt - einschließlich der nicht öffentlichen - 200 Stellplätze dar.
Sämtliche Flächen des ruhenden Verkehrs erhalten eine Decke aus Betonsteinen-/platten bzw. Asphalt.

7. Grünordnung

Zwischen der südwestlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche –Sport-/Schwimmhalle- und dem Lärmschutzwall erfolgt die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie einer Sondergebietsfläche. Mit der Festsetzung der Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung wird der planungsrechtliche Rahmen für die Anlage von zwei Großspielfeldern (Fußball) sowie einem Kleinspielfeld gesetzt. Die Großspielfelder sind an den Stirnseiten mit Ballfangzäunen mit einer Höhe von mindestens 4 Metern Höhe zu fassen.
Die öffentliche Grünfläche erhält eine Ansaat mit Gebrauchsrasen und wird mit Gruppenpflanzungen aus Ziergehölzen gegliedert. Als Arten sind standortgerechte, heimische Laubgehölze auszuwählen.

Je 20 Meter Straßenlänge ist ein Straßenbaum als Hochstamm der Qualität 18- 20 cm StU zu pflanzen. Für jeweils acht Parkplätze ist ein Straßenbaum als Hochstamm der Qualität 18-20 cm StU zu pflanzen.
Die Pflanzenauswahl hat unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz für Straßenbäume (GALK-Liste) zu erfolgen.
Die exakten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung definiert.

In allen Grünflächen, die nicht als Sportplätze genutzt werden, ist auf den Füllbodenhorizont der sanierten Flächen Vegetationsboden in einer Mindeststärke von 0.70 m aufzubringen. Die Anforderungen an die Böden richten sich nach BBodSchV und Zuordnungswerten Z0 der LAGA Boden.

8. Kompensation

Für den 1. Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Jahre 2000 eine Bilanz der notwendigen Kompensationen vom Ing.- Büro Arbos, Hamburg erstellt.
Demnach wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes eine Aufforstung mit einer Fläche von insgesamt 3,2 ha im Geltungsbereich des 1. Entwurfes festgesetzt.
Von diesen 3,2 ha sind in der Zwischenzeit 1,6 ha an anderer Stelle im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna umgesetzt worden.
Die Gemeinde Bönen verpflichtet sich, die restlichen 1,6 ha Aufforstungsflächen im südlich anschließenden Areal des jetzigen Geltungsbereiches bis zum 31.12.2007 umzusetzen.
Sollte dies nicht bis zum o. g. Datum erfolgen , erfolgt die Kompensation gem. der zwischen der Gemeinde Bönen und dem Kreis Unna geschlossenen Kooperationsvereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen vom 16.08.2005 / 08.09.2004.

9. Ver- und Entsorgung

Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an das Abwassernetz der Gemeinde Bönen angeschlossen. Hierbei werden die Abwässer sämtlicher Bauflächen in den Schmutzwasserkanal der Oststraße abgeleitet, ebenso wie das Niederschlagswasser der Gemeinbedarfsfläche.
Die Niederschlagswässer aller anderen Flächen werden über eine Rohrleitung in südwestliche Richtung in einen Regenwasserkanal eingespeist und im weiteren Verlauf an die Seseke abgegeben. Das wasserrechtliche Verfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der industriellen Vorgeschichte der Fläche ebenso unzulässig wie die Förderung von Grundwasser.
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.

10. Immissionsschutz

Gemäß des vorliegenden Gutachtens "Ermittlung von Geräuschimmissionen zum Vorhaben Errichtung von Sportanlagen im Planbereich `Königsborn 3/4` in 59199 Bönen", aufgestellt durch das IFU (Institut für Umweltmesstechnik / Velbert) am 27.05.2005, gehen von den geplanten Sportanlagen für die angrenzend festzusetzenden Nutzungen, keine unzulässigen Immissionen aus. Es ist davon auszugehen, dass über den vorhandenen Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke hinaus keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich sind.

11. Altlasten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans wurden gemäß des durch das Bergamt Kamen genehmigten Sanierungsplans (Geschäftszeichen k-12-1-4-44 mit Datum vom 12.07.2000) und der Ergänzung vom 18.10.2005, erarbeitet durch das Büros Halbach + Lange / Sprockhövel, saniert.
Die Vorgaben des Lageplans `Sanierungskonzept´ des Gutachterbüros Halbach und Lange (Anlage 1 des Antrags der MGG zur Änderung und Ergänzung des Sanierungsplanes vom 06.07.2005, Zulassung des Bergamtes Kamen vom 31.10.2005 k12-1-4-44-) sind für die Folgenutzung verbindlich einzuhalten.
Die Ergebnisse der Sanierungsarbeiten werden in einer Abschlussdokumentation vorgelegt.

In drei Teilbereichen wurden in den Klüften des Emschermergels (gewachsener Boden) Teerverunreinigungen festgestellt. Ein Teerschaden wurde vollständig beseitigt. In den Teilflächen (I / II und III) reichen die Verunreinigungen in größere Tiefen. In Abstimmung mit dem Bergamt Kamen wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten festgelegt, einen begrenzten Bodenaustausch durchzuführen. Die Kontaminationen wurden im Teilbereich I bis 64,00 m üNN unter Geländeoberkante ausgehoben, darüber wurde eine 50 cm mächtige Tonschicht zzgl. eines Geotextils eingebaut. Im Teilbereich II wurden die Kontaminationen bis 64,50 m üNN unter Geländeoberkante ausgehoben, darüber wurde eine 50 cm mächtige Tonschicht zzgl. eines Geotextils eingebaut. Durch diese mineralische Dichtung wird der durch den Bodenaushub beseitigte natürliche Stauhorizont oberhalb des klüftigen Mergels wieder hergestellt. Aufgrund des Bodenaushubs können unterkellerte Gebäude oberhalb der Tonschicht im Teilbereich I bis 65,00 m üNN, im Teilbereich II bis 65,50 m üNN gegründet werden.

Im Hinblick auf die beabsichtigten Folgenutzungen - Schule / Sport - stellt der durchgeführte begrenzte Bodenaustausch gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. -Verordnung unter Beachtung der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan eine ausreichende Sicherung bzw. Sanierung der im Untergrund verbliebenen Kontaminationen dar.

Aus den Zeiten der ersten Kokerei sind im Bereich der Koksrampe / Koksofenbatterie (Teilfläche III) ebenfalls Kontaminationen anzutreffen, die bis in den Emscher Mergel hineinreichen. Die Kontaminationen wurden in diesem Bereich nicht vollständig und in Abhängigkeit der angetroffenen Fundamente in unterschiedlichen Tiefen entfernt, so dass sich hier unterschiedliche Aufbereitungsmächtigkeiten ergeben. In den Bereichen, in denen die Verwitterungsschicht des Emscher Mergel auf Grund des Bodenaushubs entfernt wurde, wurde oberhalb der im Untergrund verbliebenen Kontaminationen zur Wiederherstellung der natürlichen Sperrschicht Tonboden eingebaut. Die Aufbereitungstiefe endet im ungünstigsten Fall bereits bei 67.00 m ü NN.

Bodeneingriffe in den Untergrund, die tiefer als 67,50 m üNN ausgeführt werden, sind deshalb von einem Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten.

Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der geplanten Folgenutzung Sport ist bei Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Lage der drei beschriebenen Flächen ist nachrichtlich in die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes eingetragen.
Eine Gefährdung des Menschen über die Wirkungspfade Direktkontakt, Pflanzenverfügbarkeit und Bodenluftimmision kann auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse und bei Beachtung der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.
In einem Abschnitt des verkehrsberuhigten Bereichs, ab der südlichen Grenze der SO- Fläche befinden sich ca. 0.70 m unterhalb der Geländeoberkante Erschließungsstraße partiell noch Fundamente der Koksofenbatterie im Untergrund. Für die verkehrliche Nutzung der Wegeflächen stellt dieses keine Beeinträchtigung dar.
Generell sind bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan zu beachten.
Bodenmaterialien aus Füllbodenhorizonten dürfen im Einzelfall innerhalb gleichwertig aufbereiteter Sanierungsbereiche/-zonen bis maximal 0,70 m unter der späteren Geländeoberkante wieder eingebaut werden. Der Wiedereinbau in höherwertig aufbereitete Sanierungsbereiche/ -zonen oder nicht aufbereitete Bodenhorizonte ist ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen der einzelnen Nutzungs- und Sanierungsbereiche sind zu berücksichtigen.
Findet sich kein adäquater Einbaubereich, sind die Aushubmassen extern zu entsorgen.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

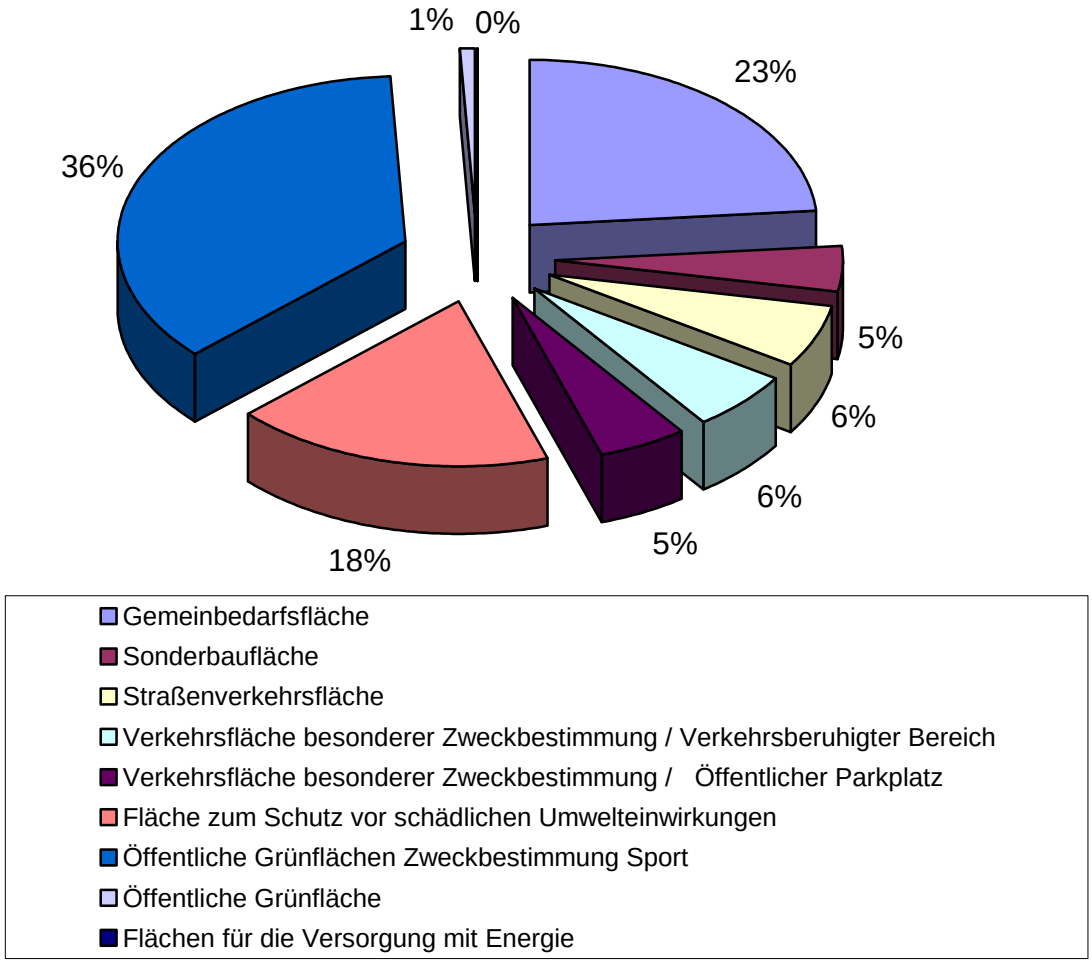
Bau und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt und aufgrund der durchgeführten Bodensanierung auch nicht zu erwarten.
Sollten bei Bodeneingriffen widererwartend dennoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, 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.

13. Flächenaufstellung

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	**73.090 m²**
Gemeinbedarfsfläche	17.165 m²
Sonderbaufläche	3.435 m²
Fläche für die Versorgung mit Energie	25 m²
Straßenverkehrsfläche	4.305 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich	4.275 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Öffentlicher Parkplatz	3.785 m²
Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13.025 m²
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Sport	26.430 m²
Öffentliche Grünfläche	645 m²

Flächenaufteilung



14.Kosten

Planungskosten ohne Gutachten	65.000 €
Erschließung inkl. Entwässerung und Beleuchtung	880.000 €

Stand: November 2005;

geändert im März 2006

geändert im Mai 2006