Gemeinde Bönen

Kreis Unna

Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“

1. vereinfachte Änderung

Begründung

Gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Bönen, August 2010

Gemeinde Bönen // Fachbereich III - Planen und Bauen // Am Bahnhof 7 // 59199 Bönen
Tel.: 02383 – 933 0 // Fax: 02383 – 933 119 // www.boenen.de // post@boenen.de

INAHLT

INAHLT I

ABBILDUNGSVERZEICHNIS I

1 PLANERISCHE AUSGANGSLAGE UND ÄNDERUNGSERFORDERNIS 1

1.1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS 1
1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1
1.3 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 1
1.4 DERZEITIGE NUTZUNG 1
1.5 ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE 2

2.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 2
2.2 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND AUSRICHTUNG DER BAUSTRUKTUREN 3
2.3 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG 4
2.4 GEGENÜBERSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN 4

ANHANG I

GELTUNGSBEREICH I
VERFAHRENSVERMERKE II

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“.....5
Abbildung 2: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43.....5

1 Planerische Ausgangslage und Änderungserfordernis

1.1 Änderungsbeschluss

Am 22.02.2007 hat der Rat der Gemeinde Bönen den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ (erstellt durch das Büro Wolters Partner aus Coesfeld) als Satzung beschlossen. Durch die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung am 23.02.2007 im Amtsblatt hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Der Rat der Gemeinde Bönen hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 den Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ gefasst. Diese 1. vereinfachte Änderung wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Änderungsbeschluss ist am 19.08.2010 im Amtsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. 16 bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist auf die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB hingewiesen worden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung bezieht sich auf

Gemarkung Bönen
Flur 15
Flurstücke 649, 657, 658, 659, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595.

Dies entspricht einer Fläche von ca. 7.000 m². Die genaue Lage des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es handelt sich um den nördlichen Bereich des vorgenannten Bebauungsplanes.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“, der mit Bekanntmachung 23.02.2007 Rechtskraft erlangte. Die Änderung bewegt sich in dessen Planungsrahmen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Planänderung gemäß § 13 (3) entbehrlich, da durch das Planungsvorhaben keine Veränderung bezüglich der Umweltbelange eintritt.

1.4 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ ist in Gänze erschlossen: die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Ausbauzustand von Baustraßen, die technische Ver- und Entsorgung ist gewährleistet, der zentral im Neubaugebiet gelegene Spielplatz wurde im Frühjahr 2010 fertiggestellt. Die Grundstücke des Änderungsbereiches bestehen derzeit aus brachliegenden Wiesenflächen.

1.5 Erfordernis und Ziel der Planung

Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage und gleichzeitiger Nähe zum Ortskern verfolgte die Gemeinde Bönen mit der Entwicklung des Plangebietes Am Südholz

qualitativ hochwertiges Wohnen. Das Neubaugebiet schließt sich dem homogenen Siedlungsbild des angrenzenden Bestandes an, indem Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 500 m² und 700 m² vorgesehen sind. Die Bereitstellung von Bauland sollte der aus der Vergangenheit bekannten und beachtlichen Nachfrage nach Einfamilienhäusern gerecht werden. Aufgrund von spürbaren demografischen und wirtschaftlichen Prozessen ist die Vermarktung der Grundstücke unzureichend. Nach etwas mehr als drei Jahren sind nur 25 von 68 Bauplätzen verkauft. In der Gemeinde Bönen machen sich Schrumpfungstendenzen, die Altersstrukturverschiebung und das Auflösen traditioneller Familienstrukturen bemerkbar. Dies wird vor allem durch die Zunahme von Einpersonenhaushalten, die wachsende Wohnfläche pro Kopf und die rückläufige Bevölkerungsentwicklung deutlich. Die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Bönen besagt für das Jahr 2030 einen Rückgang um 13 % (bei einem jährlichen Wanderungsverlust von 50 Personen) und eine klare Verschiebung der Altersstrukturen. Analog zum bundesweiten Trend ist eine Überalterung festzustellen (Durchschnittsalter 2030: ca. 47 Jahre).[1] Gerade aufgrund dieser soziodemografischen Entwicklung befinden sich die Städte und Gemeinden mehr denn je im kommunalen Wettbewerb um junge Familien und die Bindung der eigenen Bevölkerung an ihre Heimatkommune. Die Gemeinde Bönen möchte daher in dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes versuchen, feste Bauvorschriften zu lockern, um individuellen Bau- und Wohnvorstellungen gerecht zu werden. Es soll lediglich ein Rahmen vorgegeben werden, in dem alternative Bauvorhaben realisiert werden können. Dabei geht es um die Ausrichtung der Gebäude und Gestaltungsmöglichkeiten bzgl. der Bauweise. Denn aus der Erfahrung des täglichen Verwaltungsgeschäftes heraus lässt sich feststellen, dass viele Bauvorstellungen von der Angebostplanung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ abweichen. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes in einem Baufeld soll der Erwerb von Bauplätzen attraktiver gestaltet werden.

Vorrangiges Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ ist die erhöhte Vermarktungschance der Bauplätze im Neubaugebiet. Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich die nach Norden ausgerichteten Grundstücke, die aufgrund ihrer Nordgärten eher einer nachteiligen Vermarktungschance unterliegen. Des Weiteren sind auf den übrigen Bauplätzen bereits Wohngebäude errichtet worden, sodass die Verwaltung in diesen Bereichen keine Änderungen vorschlägt, um den Bauherren im Sinne einer Gleichbehandlung keinen Nachteil zu verschaffen.

2 Begründung der Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ bleibt der Änderungsbereich als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die sonst ausnahmsweise für die Nahversorgung des Gebietes zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür keine Standortgunst gegeben ist und eine

[1] Kurzdemografiebericht der Gemeinde Bönen erstellt von Faktor Familie aus Bochum im Juli 2009

zusätzliche Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung am Ortsrand insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen vermieden werden soll. Tätigkeiten wie Heimarbeit, Handel im Internet, Bürotätigkeiten bleiben gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Die Planungsintention des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ bleibt im Änderungsbereich erhalten. Es sind dementsprechend freistehende Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Aufgrund der exponierten Ortsrandlage und der angrenzenden Bebauung sowie der bereits bestehenden Neubauten wird eine bauordnungsrechtlich maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird über die festgesetzte maximale Firsthöhe von 9,00 m gesichert. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird aufgrund größerer Gestaltungsmöglichkeit in der Bauplanung verzichtet. Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese darf maximal 0,50 m über der Oberkante fertiger Erschließungsstraße liegen. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil ist der nächstgelegene im Bebauungsplan festgesetzte Höhenpunkt (Kanaldeckelhöhe) bzw. der durch Interpolieren zweier Höhenpunkte.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der angestrebten offenen Bebauung auf 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und Zufahrten wird nicht ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der laut BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

2.2 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen

Die überbaubare Fläche wird insgesamt etwas großzügiger im Sinne einer möglichst südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksausrichtung gestaltet. So verbreitert sich das Baufenster von ursprünglich 15,0 bis 18,0 m Bautiefe bis zu maximal 30,0 m. Diese erhöhte Breite der überbaubaren Fläche ergibt sich dadurch, dass die Baugrenze 5,0 m parallel zur nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung verlaufen soll. So wird auf die Schutzfunktion und die Wahrung nachbarschaftlicher Belange bezüglich der Anrainergärten der Straßen Buchenplatz, Asternplatz, Dahlienplatz und Krokusplatz Rücksicht genommen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche verläuft die Baugrenze wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“ für den Geltungsbereich der Änderung neu gefasst (§ 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) i.V.m. § 9 (4) BauGB). Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird für den Änderungsbereich aufgehoben. Dabei wird auch die Wahl der Dachform freigestellt, wobei die Dachneigung auf 20° bis 47° begrenzt wird. Eine Neuaufteilung des Baugrundes ermöglicht kleinere Grundstücke (> 320 m²), die für eine bestimmte Zielgruppe von Bauherren interessant sind (z. B. ältere Paare, kinderlose Paare oder Personen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten). Aufgrund der gelockerten Bauvorschriften sind z. B. auch Wohngebäude mit flach geneigtem Dach in Bungalow-Bauweise möglich, die barrierefreien, altengerechten und günstig zu errichtenden Wohnraum darstellen.

Neben den bisher zulässigen Dachformen sind nun sämtliche Dachformen realisierbar.

2.4 Gegenüberstellung der Änderungen

Die Änderungen im Überblick:

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO, § 86 BauO NRW	***Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“***	***1. vereinfachte Änderung***
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	I (eingeschossig)	I (eingeschossig)
Grundflächenzahl	0,3	0,3
Firsthöhe	Maximal 9,00 m	Maximal 9,00 m
Traufhöhe	Maximal 4,00m	-------
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser
Festlegung der Firstrichtung	Ja	Nein
Festlegung der Dachneigung	35° bis 45 °	20° bis 47°
Festlegung der Dachform	Ja	Nein

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 43 „Wohnpark am Südholz“

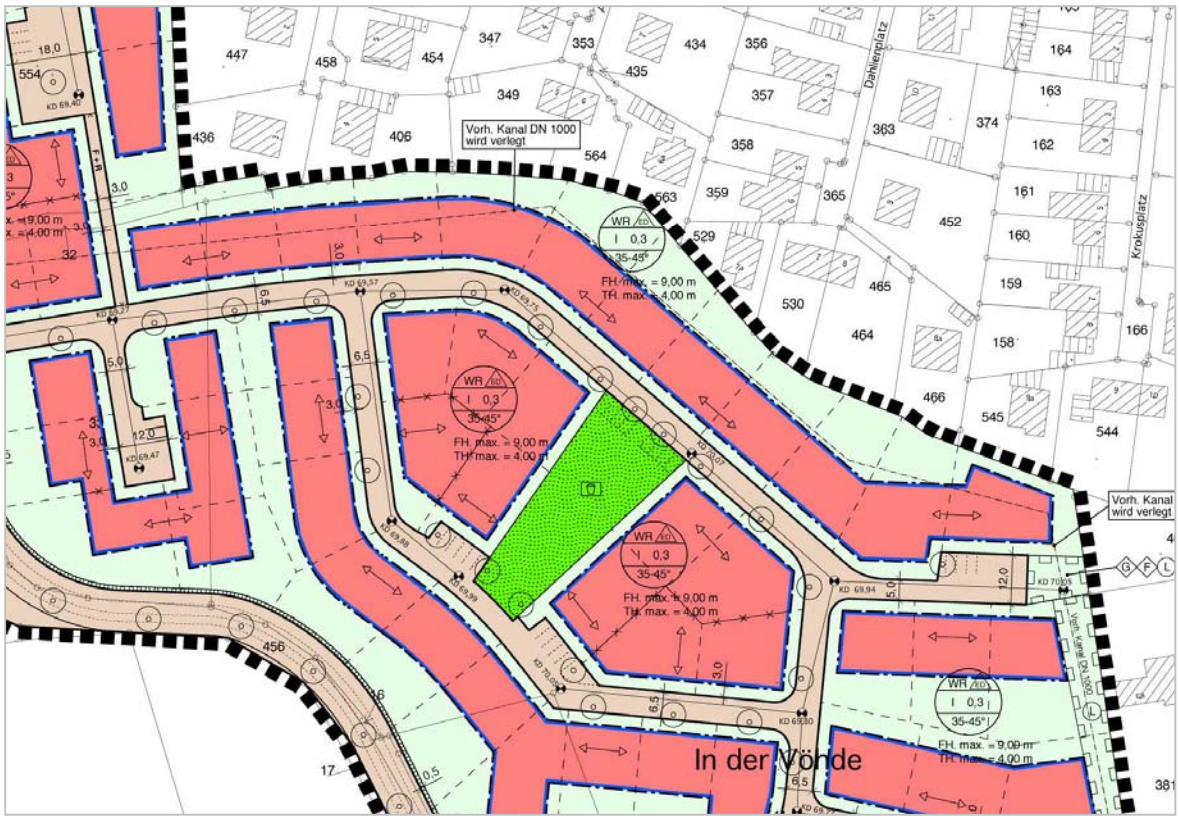
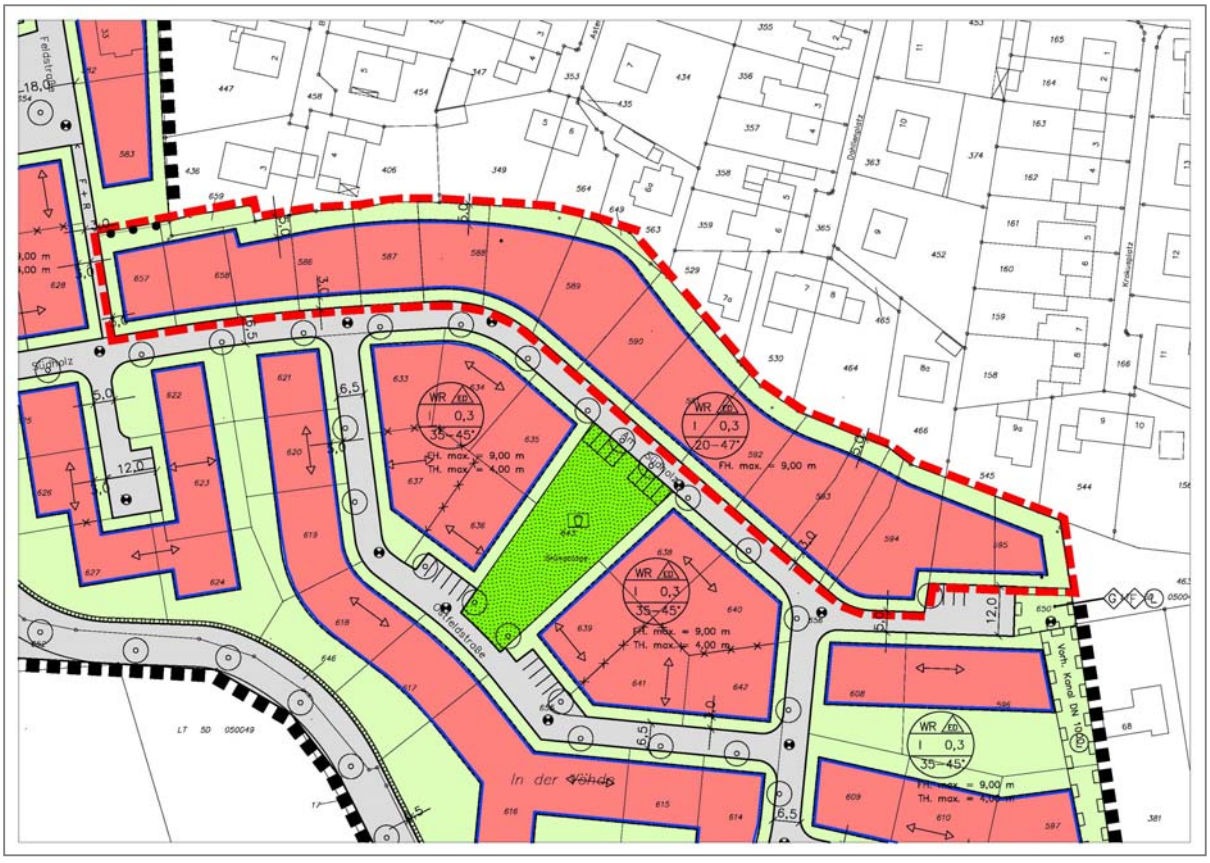


Abbildung 2: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43

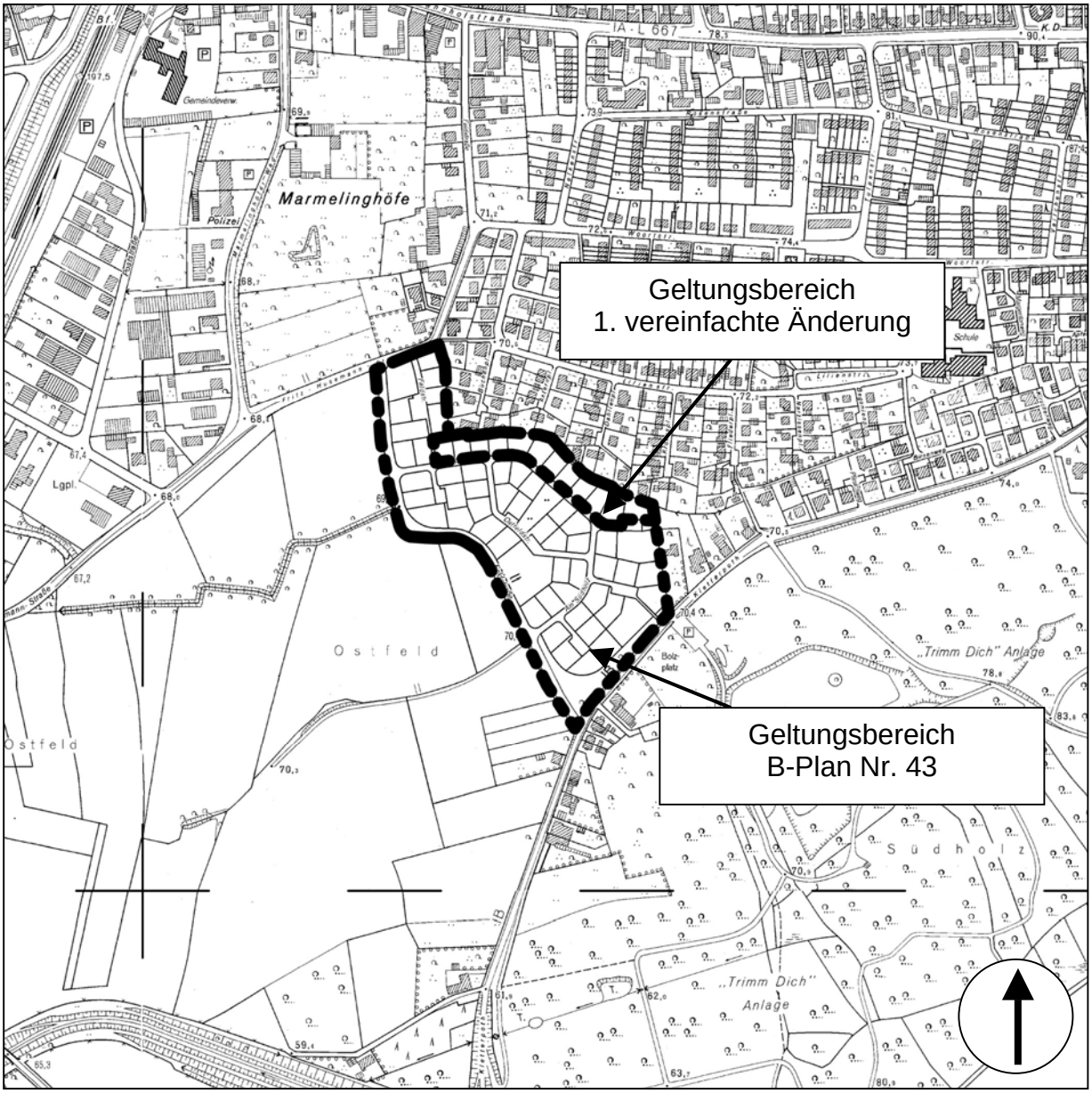


Anhang

Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich

- Gemarkung Bönen
- Flur 15
- Flurstücke 649, 657, 658, 659, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595.



Verfahrensvermerke

24.06.2010	Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB
19.08.2010	Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 13 (2) BauGB am 19.08.2010 im Amtsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. 16 (Frist vom 23.08.2010)
30.08.2010 bis 20.09.2010	Öffentliche Beteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2 Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 3
16.12.2010	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat
21.01.2011	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 2 (Jahr 2011) der Gemeinde Bönen gem. § 10 (3) BauGB