

Gemeinde Bönen



**Bebauungsplan Nr. 34  
„Königsholz“**

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Gemeinde Bönen Satzungsgemäß ausgelegen in der Zeit vom ..... <u>08.07.2002</u> bis ..... <u>09.08.2002</u> in 59199 Bönen Rathaus Am Bahnhof 7  Bönen, den <u>21.08.2002</u> Der Bürgermeister In Vertretung <u>I. A.</u>
--

Februar 2002

## Inhalt

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet	2
3. Bestehendes Planungsrecht	2
4. Planungskonzept	2
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
4.3. Erschließung und ruhender Verkehr	3
4.4. Baugestalterische Festsetzungen	4
4.5. Belange des Landschaftsschutzes	4
4.6. Ver- und Entsorgung	5
4.7. Lärmschutz	5
4.8. Sonstige Belange	6
5. Umweltbericht	6
6. Realisierung	6
7. Kostenschätzung	7
8. Flächenbilanz	8
9. Eingriffs- und Kompensationsbilanz	8

Grundlagen: Hydrogeologisches Gutachten vom 30.10.2001;  
Schallgutachten vom 11.06.1999 (zur 10. Änderung des Flächen-  
nutzungsplanes)

## **1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bönen wurde die Fläche „Königsholz“, die im Bebauungsplan Nr. 3 noch als Regenrückhaltebecken (RHB) festgesetzt war, mit Datum vom 21.09.00 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Borgholz II“ wurde eine Neukonzeption des Netzes der Ortsentwässerung vorgenommen, wodurch das RHB nicht mehr erforderlich war. Vor diesem Hintergrund beschloss der Rat der Gemeinde Bönen die Umwandlung dieser Fläche in eine Wohnbaufläche.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Königsholz“ ersetzt nunmehr einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vermarktung der Grundstücke durch die Gemeinde Bönen und die Bebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern.

## **2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet**

Insgesamt gesehen zeichnet sich diese im gemeindlichen Besitz befindliche und ca. 1,4 ha große Brachfläche durch eine Standortgunst in unmittelbarer Nähe der Bönener Mitte aus.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 13.770 m<sup>2</sup> liegt im Ortsteil Altenböge zwischen den beiden Wohngebieten am Borgholz und Friedhofsstraße/Holtfeldsiedlung und wird im Nordwesten durch die Sportanlage am Rebusch, im Südosten durch die Friedhofsanlage, im Nordosten und im Südwesten durch die Wohnquartiere des Borgholz und der Friedhofstraße begrenzt.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet war im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bönen aus dem Jahr 1970 als Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) festgesetzt und wurde bislang als extensives Grünland (Brache) genutzt.

Die seit 21.09.2000 rechtswirksame 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bönen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar und ist an die Ziele der Landesplanung angepasst.

## **4. Planungskonzept**

Damit das Plangebiet sich nicht aus der Umgebung ausgrenzt, sondern verbindende Wirkung zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten entfalten kann, ist die Errichtung von Einzelhäusern, im südlichen Bereich auch Doppelhäusern, sinnvoll.

Der städtebauliche Entwurf stellt 19 freistehende Einfamilienhäuser dar. Das Erschließungskonzept verfolgt eine sparsame Erschließung über 4 private Stichstraßen von der Straße am Königsholz.

Ausgehend von der Zielsetzung innerhalb des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung in Anpassung an das Siedlungsbild zu realisieren, wurde auch bei der Stellung der Baukörper (durch Festlegung der Firstrichtung nach Nordwest-Südost) darauf geachtet, dass die Nutzung thermischer Solar- und Fotovoltaikanlagen durch südwest-orientierte Dächer möglich ist. Die passive Nutzung der Sonnenenergie kann ebenso erreicht werden, indem eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden wird.

#### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse aber auch über die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Zur Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelung wird im Plangebiet Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Bereich der südlichsten Stichstraße sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die GRZ wird auf 0,3 und die GFZ auf 0,5 festgesetzt. Für die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist die Traufenhöhe mit max. 3,80 m und die Firsthöhe mit max. 8,00 m beschränkt.

#### **4.2. Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern (im Bereich der ersten Stichstraße), wird dem vorherrschenden Ortsbild entsprochen. Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass für jedes Grundstück ein genügend großer Gestaltungsspielraum zur Verfügung steht.

#### **4.3. Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet stellt mit seiner Erschließung, die in Form von vier, von der Straße am Königsholz abzweigenden privaten Stichstraßen, eine minimale Versiegelungsfläche dar. Die Einfahrten von der Straße Königsholz sind zur besseren Übersicht trichterförmig angelegt und enden teilweise auch trichterförmig, um eine bessere Zufahrtsmöglichkeit zu den einzelnen Grundstücken zu gewährleisten. Die privaten Wohnwege werden in einer Breite von 3,50 m ausgebaut.

Die Straße Königsholz soll im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes von der bestehenden Fahrbahnbreite von 6,50 m auf eine Breite von 4,80 m verkehrsberuhigt zurückgebaut werden. Zusätzlich anzulegende Parkbuchten und Pflanzbeete an der Straße Königsholz sollen zur Unterstützung der angestrebten Geschwindigkeit von 30km/h (Ausweisung als 30-er Zone) dienen. Der Einmündungsbereich der Straße Königsholz in die Friedhofstraße soll insgesamt aufgepflastert werden und somit zur Geschwindigkeitsreduzierung beim Einbiegen in die Straße Königsholz und den sensiblen Bereich des neu zu gestaltenden Spielplatzes „Königsholz“ dienen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken zur Verfügung steht.

#### **4.4. Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauNVO beschränken sich auf Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Wesentliche Gestaltungsfestsetzungen sind:

- Die Stellung der Baukörper (Firstrichtung), die straßenzugsorientiert zur Unterstützung städtebaulicher Raum- und Platzbildung dienen, ist festgesetzt.
- Die Dachgestaltung ist auf einheitliche, symmetrische Dachformen (Satteldach) festgesetzt. Neigungsflächen sind im gleichen Winkel auszubilden.
- Dacheinschnitte und Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge haben und müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang und 1,50 m vom First entfernt sein.
- Dacheindeckung mit rot/rotbraunen Dachziegeln; andere Materialien sind nur zulässig, wenn sie zur regenerativen Energiegewinnung dienen.
- Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
- Garagen sind dem jeweiligen Hauptbaukörper in Farbe und Material anzupassen.
- Stellplätze, Zuwegungen, Hofflächen und Sammelaufstellflächen für Müllgefäße dürfen nicht bodenversiegelnd ausgeführt werden.
- Einfriedungen sind mit standortgerechten Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,20m vorzunehmen.

#### **4.5. Belange des Landschaftsschutzes**

Ziel ist es, den durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff innerhalb des Plangebietes soweit wie möglich zu kompensieren und ein positives Wohnumfeld zu schaffen. Die geplante Bebauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG 1993) und § 4 Landschaftsgesetz (LG NW 1993/94) zu bewerten. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich zu ca. 30% um überbaubare Fläche, zu ca. 4% um wassergebundene Decke, der Rest besteht zu ca. 60% aus extensiv genutztem Grünland und ca. 6% aus neu zu pflanzenden Hecken.

Die geplante Bebauung bedarf einer Ausgleichsmaßnahme (siehe anliegende Eingriffs- und Kompensationsbilanz). Für die Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet selbst, wird die Gemeinde Bönen eine 0,5 m breite Hecke (Hainbuche) im Bereich der bestehenden, zu erhaltenden 14 Kastanienbäume und an der nördlichen Grenze zum Geh- und Radweg anpflanzen. Mit Ausnahme der Stichstraßen, ist für diesen Bereich ein Ein- und Ausfahrtsverbot sowie die lückenlose Einfriedung der Grundstücke zur Straße Königsholz festgesetzt.

An der Grenze zum Friedhof wird zur optischen Abschirmung eine dreireihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen (Schlehe, Weißdorn, Hainbuche und Hasel zu je 25% jeder Sorte) angeflanzt.

Die verbleibenden Kompensationsmaßnahmen werden in Form einer Aufforstung von 1,85 ha Acker in Wald an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen bzw. eine entsprechende ökologische Maßnahme in der Sesekeau in Abstimmung mit dem Kreis Unna durchgeführt.

#### **4.6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gelsenwasser AG angeschlossen werden. Für die Gas- und Stromversorgung kann das bestehende Netz der Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bergkamen-Bönen genutzt werden. Die Abwässer der geplanten Gebäude werden an das gemeindliche Mischsystem angebunden.

Auf der nicht überbaubaren Fläche Richtung Friedhof, ist ein Leitungsrecht der Gelsenwasser AG eingetragen. In diesem Bereich liegt auch eine stillgelegte Gasfernleitung, die bei Bedarf entfernt werden kann, aber nicht entfernt werden muss.

Das Bodengutachten der Beratungsgesellschaft Rummel, Gröblichhoff & Partner mbH vom 31.10.2001 hat ergeben, dass der vorhandene Untergrund die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässt.

Eine Beeinträchtigung des Untersuchungsgebietes durch den südlich gelegenen Friedhof ist ausgeschlossen, da durch die geringe Durchlässigkeit des Sediments ein Stofftransport über das Grundwasser unterbunden wird.

Die Regenwassernutzung für Haus und Garten ist möglich, wird aber nicht zwingend vorgeschrieben.

Es stehen ausreichend Wertstoffcontainer in der näheren Umgebung zur Verfügung.

#### **4.7. Lärmschutz**

Bereits im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Schallgutachten für den Bereich Rehbusch vom Institut für Umweltmesstechnik mit Datum 11.06.1999 erstellt. Das Gutachten hat ergeben, dass zum Schutz der neuen Wohnbebauung an der Sportanlage Rehbusch eine Lärmschutzwand, die teilweise auch in Form einer Zuschauertribüne ausgeführt werden kann, mit 3,9 m Höhe errichtet werden muss. Die Lage der Lärmschutzwand ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Schießstand wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Borgholz“ (1980) untersucht. Durch Kapselung der Anlage und Auswahl geeigneter Munition, konnte die Einhaltung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes für das zukünftig nächstbenachbarte Gebäude im Plangebiet Königsholz nachgewiesen werden.

Auch der Hunde-Dressurplatzes hält die maßgeblichen Immissionswerte ein. Dennoch ist geplant, den Hundeplatz an einen anderen Standort zu verlegen.

## **4.8. Sonstige Belange**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## **5. Umweltbericht**

Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB für das Plangebiet ist aufgrund der Lage im beplanten Innenbereich nicht erforderlich.

Die Belange des Landschaftsschutzes werden in Kapitel 4.5. durch die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

## **6. Realisierung der Planung**

Die Erschließung des Baugebietes soll zügig erfolgen. Eigentümer ist die:  
Gemeinde Bönen  
FB II/ Bauen und Wohnen  
Am Bahnhof 7

59199 Bönen

## 7. Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten zur Realisierung des Plangebietes betragen:

### I. Erschließungskanalisation

a) 140 m Betonrohrkanal DN 300 a' 415,- €/m	58.100,- €
b) 9 St. Schachtbauwerke a' 6.800,- €/St.	<u>61.200,- €</u>
Summe	<u>119.300,- €</u>

### II. Straßenbau

a) 463 m <sup>2</sup> Baustraße a' 38,- €/m <sup>2</sup>	17.600,- €
b) 463 m <sup>2</sup> Straßenendausbau a' 60,- €/m <sup>2</sup>	<u>27.780,- €</u>
Summe	<u>45.380,- €</u>

### III. Beleuchtung

4 * 2.500,- €	<u>10.000,- €</u>
---------------	-------------------

Gesamtsumme 175.000,- €

Ingenieur-Leistungen 12% 21.000,- €

Gesamtbaukosten brutto 196.000,- €

## 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	13.770 m <sup>2</sup>	100,0%
davon:		
Wohnen und Nebenanlagen (pauschal)	4.232 m <sup>2</sup>	30,7 %
Privatstraße	463 m <sup>2</sup>	3,4 %
Zier- und Nutzgärten	8.205 m <sup>2</sup>	59,6 %
Hecke, dreireihig	720 m <sup>2</sup>	5,2 %
Hecke, einreihig	150 m <sup>2</sup>	1,1 %

## 9. Eingriffs- und Kompensationsbilanz

1	2	3	4	5	6
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Ist-Zustand)</b>					
Flächen-Nr.	Code (lt. Bio- toptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotoptypen- wertliste)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 5)
1	5.3	Brache (> 15 Jahre)	13.770	0,7	9639
		Gesamtfläche (Σ Sp. 4)	13.770		
<b>Gesamtflächenwert A (Σ Sp. 6)</b>					9639

1	2	3	4	5	6
<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Soll-Zustand)</b>					
Flächen-Nr.	Code (lt. Bio- toptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Bio-toptypen- wertliste)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 5)
1	1.1	Versiegelte Fläche	463	0	0
2	1.1	Überbaubare Fläche	2.807	0	0
3	1.1	Nebenanlagen	1.425	0	0
4	4.1	Vorgärten/Gartenland	8.205	0,2	1641
5	8.3	Hecke 3 m breit	720	0,7	504
6	8.3	Hecke, einreihig	150	0,6	90
		Gesamtfläche (Σ Sp. 4)	13.770		
<b>Gesamtflächenwert B (Σ Sp. 6)</b>					2.235
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</b>					-7.404

Externer Ausgleich:

1	2	3	4	5	6
Flächen-Nr.	Code (lt. Bio- typen- wertliste)	Biotyp (lt. Biotypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotypen- wertliste)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 5)
<b>D. IST-Zustand</b>					
	3.1	Acker	18.500	0,3	5550
<b>E. SOLL-Zustand</b>					
	* 6.3	Aufforstung mit standort- heimischen Gehölzen	18.500	0,7	12950
<b>F. Gesamtbilanz (E – D)</b>					7400

Für das festgestellte Ausgleichsdefizit in Höhe von 7404 wird eine Fläche von 18.500 m<sup>2</sup> an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet aufgeforstet bzw. eine entsprechende ökologische Maßnahme in der Sesekeaeue in Abstimmung mit dem Kreis Unna durchgeführt.

<b>Gesamtbilanz (C – F)</b>	-4
-----------------------------	----

Bönen, Februar 2002

Gemeinde Bönen  
FB II  
Planen und Umwelt