



Gemeinde Bönen

Bebauungsplan Nr. 35 "Ortseingang Bönen-West"
gem. § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Begründung vom 06.11.2012

Impressum

Gemeinde Bönen

Fachbereich III – Planen, Bauen, Umwelt

Am Bahnhof 7

59199 Bönen

Bönen, den

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
A. Planungsgegenstand	1
1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Ziele und Zwecke und der Planung	1
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	1
2 Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2.2 Gebietssituation	4
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.4 Erschließung	6
3 Planerische Ausgangssituation	6
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.2 Landschaftsplanung	7
3.3 Flächennutzungsplanung	7
3.5 Benachbarte Bebauungspläne	7
4 Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen privaten und öffentlichen Belange	8
B. Planinhalte und Festsetzungen	9
5 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	9
5.1 Planungskonzept und Planungsalternativen	10
5.2 Verkehrskonzept und Erschließung	10
5.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	10
6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
7 Grundzüge der Planfestsetzungen	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Ausrichtung der Baustrukturen	12
7.2.2 Bauweise und Geschossigkeit	12
7.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	13
7.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	13
7.4 Natur und Freiraum	13
7.4.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen	13
7.4.2 Öffentliche und private Grünflächen	14
7.4.3 Wasserflächen	15
7.4.4 Wasserwirtschaftliche Belange	15
7.4.5 Artenschutz	15
7.5 Erschließung	15
7.5.1 Straßenerschließung	15
7.5.2 Ruhender Verkehr	16
7.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	16
7.5.4 Fuß- und Radwege	17
8. Sonstige Belange	17
8.1 Ver- und Entsorgung	17
8.1.1 Gas, Strom, Wasser	17
8.1.2 Abwasserbeseitigungskonzept	17
8.2 Abfallbeseitigung	18
8.3 Altlasten/Kampfmittelvorkommen	19
8.4 Immissionsschutz	21
8.5 Belange des Denkmalschutzes	22
8.6 Klimaschutz	22
9 Bodenordnung	23
10 Flächenbilanz	23
11 Kostenschätzung	23
12 Verfahrensvermerke	24
11 Quellenangaben	25
C. Umweltbericht	1

A. Planungsgegenstand

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke und der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, neue Wohnbauflächen planungsrechtlich zu sichern. Die Umgebungsnutzung ist ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt, sodass die Gebietskategorie daran anknüpft. Dabei sollen auch Flächen vorgehalten werden, die die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern und eine Ergänzung der Bönener sozialen Infrastrukturen möglich machen.

Die Wohnbauflächen sollen einer individuellen Bebauung dienen, die sich gleichzeitig aber in den Bestand einfügt.

Durch das neue Wohngebiet soll also zum einen der Siedlungsbereich "Auf dem Holtfeld" arroundiert und zum anderen die Nachfrage nach alternativen Bauformen bedient werden.

Da es sich um den westlichen Ortseingang handelt, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die der Aufwertung dieses Tores der Gemeinde dient. Da zurzeit die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 a "Auf dem Holtfeld" liegt und dieser für das gesamte Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt, ist eine Zulässigkeit der nachgefragten Vorhaben nicht gegeben. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan die bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 angestrebte Entwicklung der Wohnbauflächenausweisung planungsrechtlich sichern.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Grundsätzlich haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 stellt die planerische Konzeption der Gemeinde Bönen dar. In diesem Falle handelt es sich um eine dargestellte Wohnbauflächenerweiterung für das Plangebiet.

Des Weiteren hat der Rat der Gemeinde Bönen in seiner Sitzung am 14.07.2011 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept beschlossen. Darin wird die Entwicklung von Grundversorgungsstandorten am westlichen und östlichen Ortseingang der Gemeinde empfohlen, um die Versorgungsfunktion der Ortsteile aufrecht zu erhalten und langfristig zu sichern. Um diesem Entwicklungsziel nachzukommen, soll die Realisierung von Vorhaben des kleinflächigen Einzelhandels möglich sein.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde Bönen zwischen der Bahnhofstraße, der Straße Auf dem Holtfeld und der nördlich angrenzenden Bebauung der Dürerstraße. Es handelt sich um den Standort der ehemaligen Goethegrundschule, deren Gebäude und Nebenanlagen im Jahr 2009 abgebrochen wurden. Der Neubau für die Schule ist bereits im Jahr 2008 auf dem ehemaligen Zechengelände eingeweiht worden.

Das Gebiet wird begrenzt

im Norden durch die Bebauung an der Dürerstraße,

im Osten durch die Dürerstraße und den Spielplatz,

im Süden durch die Bahnhofstraße und

im Westen durch den Piplingsgraben.

Das Gebiet ist ca. 3,8 ha groß.

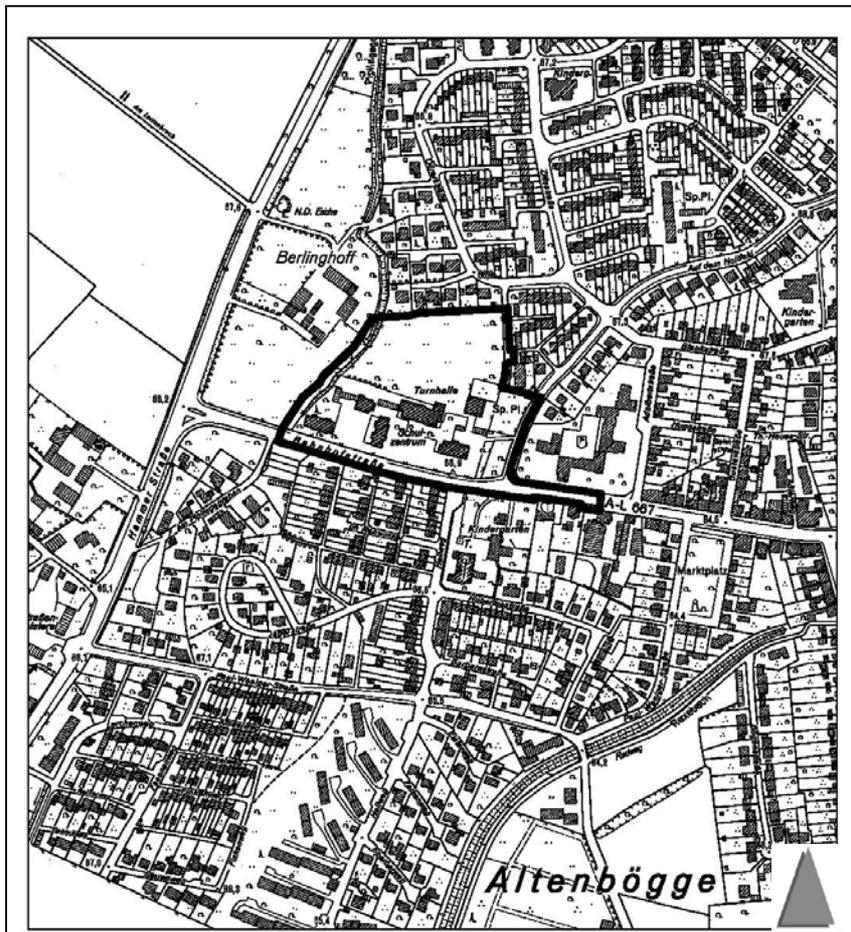


Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes, ohne Maßstab, i.O. 1:5.000

Eine Erweiterung des Plangebietes in Form eines zukünftig aufzustellenden Bebauungsplan bezieht sich auf die westliche angrenzende Freifläche *Kälberkamp*, die nördlich der Bahnhofstraße gelegen ist, sowie die Grünfläche südlich der Bahnhofstraße und den Knotenpunkt Hammer Straße/Bahnhofstraße. Die Verwaltung wird für die angrenzende Teilfläche den *Bebauungsplan Nr. 35 a „Ortseingang Bönen-West“* aufstellen, sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Folgende Flurstücke umfasst der Geltungsbereich:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Eigentümerin Gemeinde Bönen
Bönen	19	16	4302,00	ja
Bönen	19	51	2285,00	ja
Bönen	19	54	2088,00	ja
Bönen	19	57	7709,00 (teilweise)	ja
Bönen	19	129	62,00	nein
Bönen	19	137	1124,00 (teilweise)	ja
Bönen	19	154	18.511,00 (teilweise)	nein
Bönen	19	155	315,00	ja
Bönen	19	707	404,00	ja
Bönen	19	709	123,00	ja
Bönen	19	710	2318,00	ja
Bönen	19	1055	547,00	ja
Bönen	19	1056	7951,00	ja
Bönen	19	1057	1198,00	ja
Bönen	19	1058	1624,00	ja
Bönen	19	1059	59,00	ja
Bönen	19	1084	852,00	nein
Bönen	19	1085	7127,00	ja
Bönen	19	1086	870,00 (teilweise)	ja
Bönen	20	273	3,00	ja
Bönen	20	275	98,00	ja
Bönen	20	281	22,00	ja
Bönen	20	315	8,00	ja
Bönen	20	316	224,00	ja
Bönen	20	317	89,00	ja
Bönen	20	318	229,00	ja
Bönen	24	1019	9,00	nein
Bönen	24	1189	302,00	ja
Bönen	24	1250	13,00	ja
Bönen	24	1252	13,00	ja
Bönen	24	1254	21,00	ja
Bönen	24	1256	18,00	ja
Bönen	24	1309	9083,00 (teilweise)	nein

Bereits Bestand hat ein Spielplatz im östlichen Teil des Plangebietes, der sowohl über die Dürrerstraße als auch über die Straße Auf dem Holtfeld erschlossen ist und einen qualitativ erhaltenen Zustand aufweist. Die südlich daran angrenzende Grünfläche im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße und der Straße Auf dem Holtfeld dient bislang keinem besonderen Zweck.

Das Plangebiet kennzeichnet sich weiterhin durch eine große Baumsubstanz und eine üppige Gehölzstruktur im nördlichen Geltungsbereich sowie im Westen entlang des Piplingsgraben aus. Besonders prägend sind die Einzelbäume entlang der Bahnhofstraße und die Baumgruppen auf einer Teilfläche der Grünanlage und entlang des Spielplatzes.

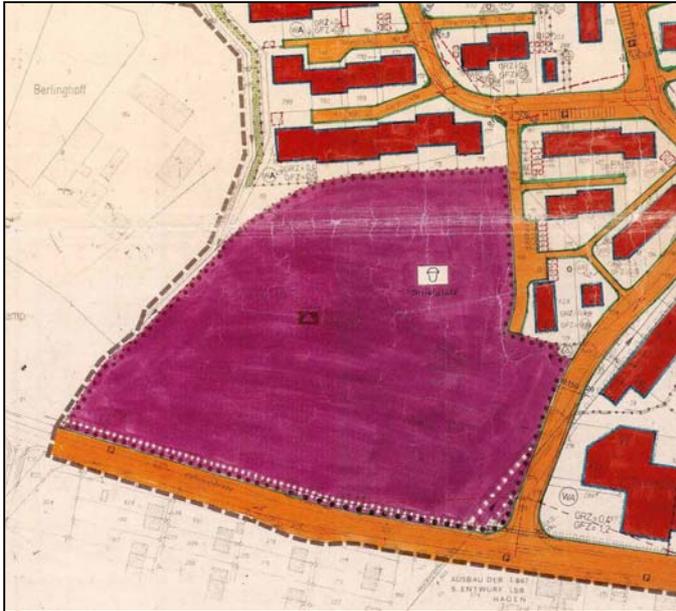


Abbildung 3: Luftbild (Stand 2009)

Im direkten Umfeld des Plangebietes schließen sich das Wohngebiet der Holtfeldsiedlung im Norden und auf südlicher Seite der Bahnhofstraße die Vogelsiedlung an. Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nähe soziale Einrichtungen wie eine Kirche und ein Kindergarten. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle an der Bahnhofstraße gegeben.

Die ausführliche Bestandssituation bezogen auf die Umweltbelange ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Teil C als gesonderter Teil dieser Begründung).

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Der Flächennutzungsplan (rechtswirksam am 11.11.2005) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Fläche liegt weiterhin im Bebauungsplan Nr. 2 a „Auf dem Holtfeld“ (siehe Abbildung 4), der vor Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig wurde und für die gesamte Fläche eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt, da wie beschrieben, die Goethegrundschule bis zu ihrem Rückbau im Jahr 2008 hier ihren Standort hatte. Diese Festsetzung entspricht also mittlerweile nicht mehr dem Planungsziel des Flächennutzungsplanes, Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen-West“ wird diesen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 a „Auf dem Holtfeld“ überlagern und geltendes Planungsrecht sein.

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2a "Auf dem Holtfeld" (Rechtskraft am 15.06.1980)

2.4 Erschließung

Die Erschließung an das öffentliche Verkehrsnetz soll über die Bahnhofstraße erfolgen. Die Bahnhofstraße ist als Landstraße klassifiziert (L 667) und entspricht im Abschnitt des Plangebietes dem Straßentyp Einfahrtsstraße bzw. Hauptverkehrsstraße bei einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h. Eine innere Erschließung des Plangebietes liegt nicht mehr vor, da die Fläche unbebaut ist. Der im nördlichen Plangebiet liegende Stich der Dürerstraße ist eine Sackgasse und soll nicht der weiteren Quartierserschließung dienen.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt ebenfalls über die Bahnhofstraße. Die Haltestelle St. Bonifatius wird von den Linien C91, R92 und 192 angefahren. Vom Zentrum des Plangebietes aus betrachtet liegt diese Haltestelle in ca. 150 m Entfernung. Damit ist eine hohe Qualität der Erreichbarkeit des ÖPNV gegeben.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-West, wird die Fläche des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

3.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Für die nähere Umgebung werden keine besonderen Aussagen getroffen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche sowie eine öffentliche Grünfläche im östlichen Geltungsbereich dar. Der Flächennutzungsplan wurde am 11.11.2005 rechtswirksam.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 a „Auf dem Holtfeld“ an, der am 15.06.1980 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 29 ha. In den Baufeldern des Planes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Gestaltung
Dürerstraße	WA	GRZ 0,4, GFZ 0,5	Satteldach
Dürerstraße	WR	GRZ 0,4, GFZ 0,8	Flachdach
Auf dem Holtfeld	WR	GRZ 0,4, GFZ 0,8	Satteldach
Auf dem Holtfeld	WA	GRZ 0,4, GFZ 1,2	Flachdach

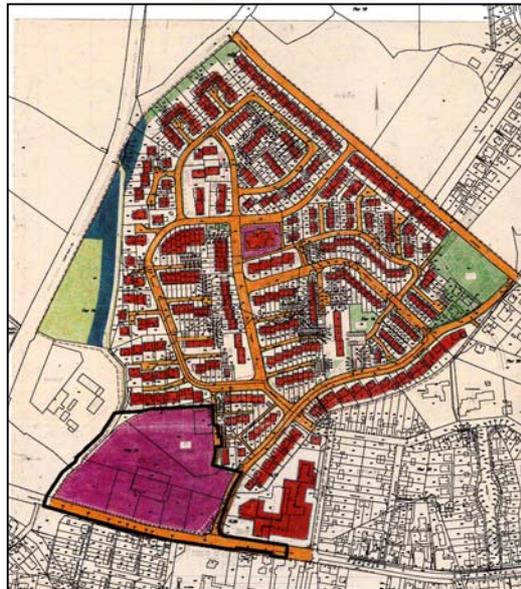


Abbildung 5: Benachbarter Bebauungsplan

4 Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen privaten und öffentlichen Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind alle für die Abwägung bedeutsamen Belange zu ermitteln und zu bewerten.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung relevanten Belange:

Lfd. Nr.	Belang	Ist der Belang betroffen?		
		Nein	Ja	
			Positiv	Negativ
1	<i>Belange des Umweltschutzes, Klimaschutzes und einer natürlichen Lebensgrundlage</i>			
1.1	Klimaschutz	X		
1.2	Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege, insbesondere			
	Schutzgut Fauna			•
	Schutzgut Flora			•
	Schutzgut Boden			•
	Schutzgut Wasser	X		
	Schutzgut Luft/Klima			•
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	X		
	Landschaft	X		
	Biologische Vielfalt	X		
1.3.1	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	X		
1.3.2	Sonstige Schutzgebiete (z.B. NSG)	X		
1.4.1	Altlasten			•
1.4.2	Kampfmittel			•
1.5	Bergbau	X		
1.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	X		
1.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere			
	Lärm			•
	Luft	X		
	Licht	X		
2.	<i>Soziale, demografische, kulturelle Belange</i>			
2.1	Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung		••	
2.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		••	
2.3	Schaffung u. Erhaltung sozial stabiler Wohnstrukturen		•••	
2.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung		••	

3.	<i>Ortsbild und Baukultur</i>			
3.1	Erhaltung u. Fortentwicklung vorhandener Ortsteile		••	
3.2	Gestaltung des Ortsbildes		••	
3.3	Denkmalschutz	X		
4.	<i>Ökonomische Belange</i>			
4.1	Erhaltung u. Entwicklung von Nahversorgungsbereichen		••	
4.2	Schaffung von Arbeitsplätzen		••	

Zeichenerklärung für die Verdeutlichung der Bedeutung einzelner betroffener Belange durch Punkte: • gering, •• deutlich, ••• außerordentlich

Die negativ betroffenen Belange wurden spezifischer untersucht. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln 8.3 *Kampfmittel/Altlasten* und 8.4 *Immissionsschutz* aufgeführt.

Belange des Umweltschutzes (Flora, Fauna, Boden, Klima) werden ausführlich im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan aufgeführt (siehe Teil C).

B. Planinhalte und Festsetzungen

5 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

Dieses Kapitel dient der Darstellung des vorangegangenen informellen und formellen Planungsprozesses zu diesem Bebauungsplanverfahren. Denn bereits im Jahr 2002 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes erstmals beschlossen. Dann wurde zunächst die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, der im Jahr 2005 rechtswirksam wurde. Im Jahr 2006 wurde mit einem modifizierten Geltungsbereich der Bebauungsplan erneut aufgestellt.

Das damalige städtebauliche Konzept sah eine Nachnutzung des Schulgeländes durch Eigenheimbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Dieses Konzept entsprach der damaligen Prognose des Wohnungsbedarf bzw. der Wohnungsnachfrage in Zusammenhang mit der Annahme des Bevölkerungswachstums. Zum Geltungsbereich dieser Aufstellung gehörte zusätzlich die westlich angrenzende Fläche zwischen dem Piplingsgraben und der Hammer Straße sowie der Knotenpunkt Hammer Straße/Bahnhofstraße. Die Wiese westlich des Piplingsgrabens sollte für die Standortverlagerung der freiwilligen Feuerwehr Bönen genutzt werden. Der Knotenpunkt Hammer Straße/Bahnhofstraße mit Vorfahrtregelung sollte zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden.

Diese Planungen haben sich allerdings im weiteren Planverfahren als zurzeit nicht umsetzbar herausgestellt. Die Gemeinde muss mit knappen finanziellen Ressourcen auskommen, sodass der Neubau des Feuerwehrgebäudes im Haushalt nicht darstellbar ist. Der Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz wird mit dem Straßenbaulastträger diskutiert, es stellte sich allerdings heraus, dass diese Maßnahme nicht im oberen Bereich der Prioritätenliste steht.

Des Weiteren haben sich die soziodemografischen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Bönen geändert. Der im Jahr 2008 erstellte Sozialraumbereich „Wohnen im Alter“ gibt einen Überblick über wachsende und schrumpfende Quartiere sowie über die Altersstrukturen innerhalb dieser Sozialräume (Vergleichsjahre 1998 und 2008). Für die gesamte Gemeinde wurde ergän-

zend im Jahr 2009 eine Bevölkerungsprognose erarbeitet, die im besten Falle (= positives Wanderungssaldo) nur noch von einer Stagnation der Bevölkerung ausgeht. Bei einem negativen Wanderungssaldo verliert die Gemeinde allerdings bis zum Jahr 2030 bis zu 13% ihrer Einwohner. Die während der Flächennutzungsplanneuaufstellung errechneten Prognosen gingen noch von einem Bevölkerungswachstum aus. Zudem wird sich eine deutliche Verschiebung in der Zusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Die Anzahl der älteren Einwohner steigt ebenso wie das Durchschnittsalter (vgl. Faktor Familie: Kurz-Demografiebericht, 2009). Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung verfasste die Gemeinde Bönen ein Wohnbauflächenkonzept, um den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum bis zum Jahr 2020 zu erheben. Ergebnis dieser Untersuchung war u.a. eine Priorisierung der planungsrechtlich gesicherten Flächen durch den Flächennutzungsplan im Hinblick auf ihre Lage, Erschließung und bedarfsorientierte Nutzung.

Aus den genannten Gründen und Rahmenbedingungen hat sich die Gemeinde Bönen für ein Nutzungskonzept entschieden, dass den heutigen Anforderungen an ein ausgeglichenes Wohnumfeld gerecht wird. Ein Wohngebiet für individuelles Bauen mit gleichzeitigem Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie Sicherung der Nahversorgungsfunktion eines gesamten Ortsteils ist ein ausgewogenes Nachnutzungskonzept für das Gelände der ehemaligen Goethegrundschule.

5.1 Planungskonzept und Planungsalternativen

Das Planungskonzept sieht eine Nutzungsmischung von **alternativer Wohnbebauung**, Flächen zur **Sicherung der Nahversorgungsfunktion** sowie einer Fläche für die **Realisierung eines Wohnprojektes** vor. Es soll also Planungsrecht für eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Brachfläche geschaffen werden. Untersuchungen und Recherchen haben ergeben, dass die für Bönen typische Bauweise in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auch weiterhin nachgefragt wird, aber eben nicht mehr in dem Maße wie noch vor einigen Jahren. Gerade individuelle Bauformen für kinderlose Paare, ältere Paare oder auch junge Familien werden verstärkt nachgefragt. Zudem sollte der Eigentumserwerb erschwinglich sein. Neben der Eigentumbildung soll auch verstärkt das Angebot von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, da auch für Alleinstehende entsprechende Wohnraumanforderungen bedient werden sollen.

5.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Verkehrskonzept soll nur eine Haupteerschließung von der Bahnhofstraße aus vorsehen. Diese Planstraße soll das Plangebiet im Inneren so erschließen, dass eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke möglich wird. Eine Ausfahrt aus dem Plangebiet in Richtung Auf dem Holtfeld ist nicht vorgesehen, sodass das Quartier nur über die Bahnhofstraße angebunden ist. Allerdings soll für den Fuß- und Radverkehr die Erreichbarkeit des Plangebietes über die Straße Auf dem Holtfeld möglich sein.

5.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Um zusätzlich zum sich bereits in der Vermarktung befindlichen Neubaugebiet "Am Südholz" alternative Baugrundstücke für individuelle Bauformen anbieten zu können, soll der nördliche Bereich des Plangebietes der Wohnbebauung dienen. Vorgesehen sind Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die Grundstücksgrößen sind je nach Bauform variabel zu wählen. Um dem Entwicklungsziel der Schaffung von generationengerechtem Wohnraum nachzukommen, führt die Verwaltung aktuell Gespräche mit potenziellen Inves-

toren. Damit der Wohnungsneubau für den Bereich Mietwohnungen und das Angebot von alternativen Wohnformen, wie z.B. Wohngruppenprojekte, auch im Gemeindegebiet umgesetzt werden können, soll eine größere Teilfläche des Plangebietes für solche Zwecke vorgehalten werden. Eine weitere Teilfläche soll ebenfalls großzügig ausgestaltet sein, um nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu realisieren. Die wohnortnahe Versorgung dient der flächendeckenden Angebotsschaffung, um auch weniger mobilen Bewohnern auf kurzem Wege die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs zu ermöglichen.

Der bereits bestehende Spielplatz soll erhalten bleiben und weiterhin den Bewohnern des Quartiers und den angrenzenden Bereichen als Freizeitfläche dienen. Die im Süden daran angrenzende Grünfläche hat bislang keine spezielle Funktion. Es ist allerdings vorgesehen, sie auch als Freizeit- und Erholungsfläche aufzuwerten. Der querende Fußweg ist zugunsten eines Zusammenschlusses dieser beiden Flächen verzichtbar. Zudem soll der nördlich des Spielplatzes verlaufende Gehweg verlängert werden und so das Quartier für Fußgänger- und Radfahrer zugänglich machen.

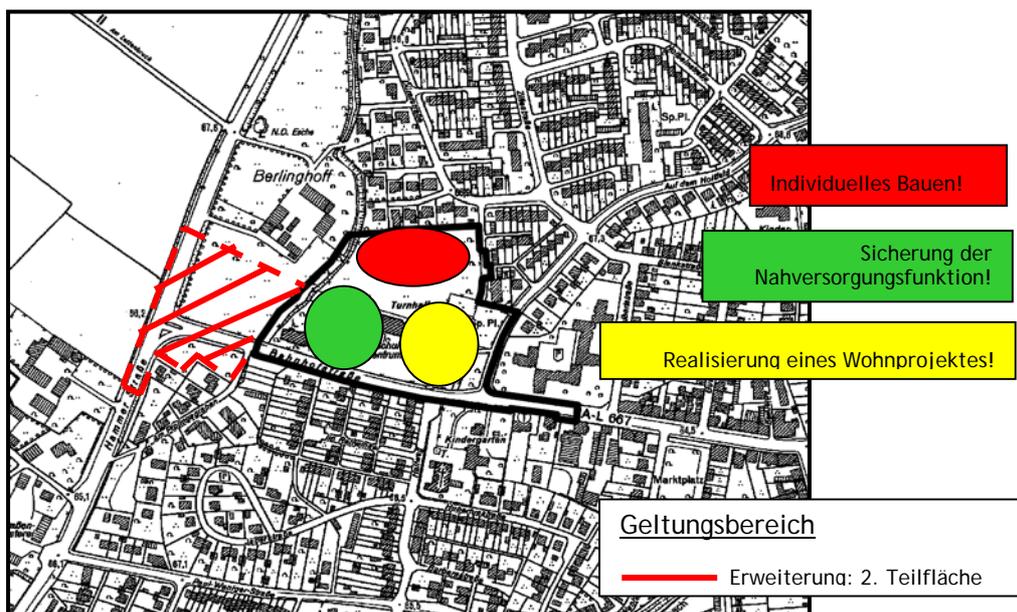


Abbildung 6: Nutzungskonzept

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche und für den Bereich des Spielplatzes und der darunterliegenden Grünfläche eine öffentliche Grünfläche dar, der im Spielplatzbereich eben die Zweckbestimmung „Spielplatz“ zugewiesen ist. Damit entspricht das Planungsziel dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist am 11.11.2005 rechtswirksam geworden.

7 Grundzüge der Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche werden im Bebauungsplan alle Baufelder als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür keine Standortgunst gegeben ist.

Das mit WA 1 gekennzeichnete Baugebiet ist den Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorbehalten. Sofern hier ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden geplant werden sollte, darf die Verkaufsfläche eine maximale Größe von 799 m² nicht überschreiten.

Gemäß § 13 BauNVO bleiben Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten zulässig.

Mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll perspektivisch eine Option zur Erweiterung des Spielplatzes geschaffen werden. Dieser soll allen Generationen gerecht werden und der Freizeitnutzung dienen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Ausrichtung der Baustrukturen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur gesichert wird. Das im Norden des Plangebietes liegende Baufeld soll der Wohnbebauung dienen und individuelle Bauformen ermöglichen bei gleichzeitiger bestmöglicher Ausnutzung der Freiraum- bzw. Gartenzonen. In dem mit WA 4 bezeichneten Baugebiet ist zusätzlich die Hauptfirstrichtung festgesetzt, um die Orientierung der Gebäude hin zur Dürrerstraße zu verdeutlichen.

7.2.2 Bauweise und Geschossigkeit

Entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage und dem allgemeinen Planungsziel werden Baufelder mit gemischter Bebauung vorgesehen. So ist in dem mit WA 1 gekennzeichnetem Baugebiet ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird den in Punkt 7.1 genannten Vorhaben zur Genüge Rechnung getragen. Gleichzeitig soll die Höhenbeschränkung eine verträgliche städtebauliche Situation am Ortseingang schaffen.

In den mit WA 2 und WA 3 bezeichneten Baugebieten sind Einzel-, Doppel- sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) in einer maximal zweigeschossigen Bauweise zulässig. Dabei ist die Gebäudehöhe auf maximal 11,50 m beschränkt.

In dem mit WA 4 bezeichneten Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m zulässig.

In allen Baugebieten gilt, dass die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden die Höhe von 0,50 m bezogen auf die fertiggestellte Erschließungsstraße nicht überschreiten darf. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil ist der nächstgelegene im Bebauungsplan festgesetzte Höhenpunkt (Kanaldeckel) bzw. der durch Interpolieren zweier Höhenpunkte.

7.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird aufgrund der im Plangebiet angestrebten offenen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 in den mit WA 1 bis 4 bezeichneten Baugebieten festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Die Geschossflächenzahl wird in den mit WA 2 bis 4 gekennzeichneten Baugebieten mit 0,8 festgesetzt. In dem mit WA 1 bezeichnetem Baugebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da aufgrund der Kombination von Grundflächenzahl und eingeschossiger Bauweise eine Überschreitung der laut BauNVO vorgegebenen Obergrenze ausgeschlossen ist.

7.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

In dem mit WA 2 bezeichnetem Baugebiet wird eine Dachneigung zwischen 25° und 47° festgesetzt, wobei die Dachform in diesem Rahmen freigestellt bleibt. Dadurch soll einerseits eine individuelle Ausgestaltung der Gebäude ermöglicht werden, andererseits wird von der nördlich angrenzenden Bebauung nicht zu sehr abgewichen.

In den mit WA 1 und 3 bezeichneten Baugebieten werden keine Dachform und keine Dachneigung festgesetzt. Dadurch soll eine abwechslungsreiche Architektur möglich werden, die dem Ortseingang einen besonderen Charakter verleiht. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird die Mächtigkeit der Neubauten beschränkt und stellt sich verträglich zur bestehenden Bebauung dar.

In dem mit WA 4 bezeichneten Baugebiet wird ebenfalls eine Dachneigung von 25° bis 47° festgesetzt. Hier wird zusätzlich festgesetzt, die Dächer als Satteldach oder Krüppelwalmdach auszubilden, um sich der Bebauung im direkten Umfeld der Dürerstraße anzupassen und die Zugehörigkeit zur Holtfeldsiedlung zu verdeutlichen.

Die im Bebauungsplan mit M bezeichneten Stellflächen für Mülltonnensammelstellen dürfen nicht bodenversiegelnd sein.

7.4 Natur und Freiraum

7.4.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen

Die Grünstruktur zeichnet sich durch wertvollen Baumbestand aus, der im Wesentlichen den Randbereich des Plangebietes sowie die östlich gelegene öffentliche Grünfläche einfasst. Die Alleeeinfahrt von der Hammer Straße aus bildet eine attraktive Ortseingangssituation. Im Plangebiet sollen entlang der nördlichen Seite der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Erschließungsstraße „Planstraße“ im Abstand von 9,00 m Linden (*Tilia Cordata*) angepflanzt werden, sobald die vorhandenen Bäume ihren erhaltenswerten Charakter, z.B. durch Krankheit, verlieren sollten. Erhaltenswerte Einzelbäume können neben der Sicherung durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönen durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden, um ihren besonderen Charakter hervorzuheben und den Freiraum zu strukturieren. So sollen z.B. Linden im Süden der öffentlichen Grünfläche mit einer Festsetzung belegt werden, da sie hauptsächlich das Straßenbild prägen und die Grünfläche einfassen. Ebenso wird eine Eiche auf der Spielplatzfläche als erhaltenswerter Einzelbaum festgesetzt, um eine hohe Qualität gewachsener Strukturen auf den öffentlichen Grünflächen zu sichern. Die nicht planungsrechtlich festzusetzenden Bäume werden vom Geltungsbereich der Baumschutzsatzung erfasst und sind

dementsprechend zu beurteilen. Die Bestanderhebung hat ergeben, dass auch abgängige oder tote Einzelbäume vorhanden sind. Diese sind in der Abbildung 7 eckig hervorgehoben¹.

Neben dem Baumbestand befindet sich eine üppige Gehölzstruktur entlang des Piplingsgraben, die erhalten werden soll. Entlang der Planstraße sind hochstämmige bodenständige Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, deren genaue Standorte nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen sind. Auf Stellplatzflächen ist je angefangener zusammenhängender sechs Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sollen der Strukturierung und Durchgrünung des Planquartiers dienen.



Abbildung 7: Baumbestand

7.4.2 Öffentliche und private Grünflächen

Der im östlichen Plangebiet gelegene Spielplatz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, da er bereits Bestand hat, eine hohe Qualität aufweist und von den Bewohnern der Holtfeldsiedlung gut angenommen wird. Aufgrund der zusätzlich neu entstehenden Bebauung für alle Generationen, soll der Spielplatz um die südlich davon gelegene Wiese erweitert werden. Damit eine zusammenhängende Grünfläche entsteht, soll der vorhandene Fußweg zurückgebaut werden. Zur Erschließung des Quartiers mit dem Rad oder zu Fuß soll der nördliche des Spielplatzes gelegene Fuß- und Radweg dienen. Die vorhandene Baumsub-

¹ Die Baumkartierung wurde im September 2011 seitens der Gemeinde Bönen, Team Straße, Entwässerung, Grünflächen und Umwelt (SEGU) durchgeführt.

stanz bietet bereits eine hohe Aufenthaltsqualität, sodass die Fläche durch die Einbringung geeigneten Mobiliars ihr Potenzial der Nutzbarmachung verstärkt. Die Abgrenzung zur Straße Auf dem Holtfeld und zur Bahnhofstraße kann durch das Anpflanzen von standortgerechten Hecken vorgenommen werden. Weiterhin sind im Bebauungsplan vier kleinere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Schutz- und Trenngrün bzw. der Durchgrünung des Straßenraumes dienen. Im Norden des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt.

7.4.3 Wasserflächen

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplan stellt der Piplingsgraben dar. Im oberen Abschnitt ist dieser nicht verrohrt, sondern ein offener Graben. Es ist vorgesehen, die Verrohrung des Piplingsgraben zurückzubauen, damit ein durchgängiger Verlauf als offener Graben entsteht. Daher wird ein ca. 5 m breiter Unterhaltungsstreifen für die Gewässerpflege als Fläche für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

7.4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Zum Schutz des Grundwassers bedarf der Einsatz von Recyclingbaustoffen und industriellen Reststoffen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Auf Wohngrundstücken ist zudem die Verwertung von industriellen Reststoffen ausgeschlossen. Die Hinweise sind entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen.

7.4.5 Artenschutz

Die vom Ingenieurbüro Grünkonzept, Coesfeld durchgeführte Artenschutzvorprüfung² (Stufe 1 der Artenschutzprüfung) zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotsbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erfüllt werden und eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich ist.

7.5 Erschließung

7.5.1 Straßenerschließung

Zur Erschließung von den Wohneinheiten im nördlichen Planbereich sieht die Gemeinde Bönen im Ortsteil Altenböge eine den Erfordernissen entsprechende Verkehrsanlage vor, die ihren Ursprung an der Bahnhofstraße (L 667) ca. 240 m östlich des Knotenpunktes mit der Hammer Straße (L 665) hat.

Neben den Wohneinheiten sollen auch eine Nahversorgungs- und eine soziale Einrichtung hierüber erschlossen werden. Es ist eine innere Erschließung als Sackgassensystem geplant,

² Ingenieurbüro Grünkonzept: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen-West“, Coesfeld im Februar 2012

da eine Verbindung für den motorisierten Verkehr durch das Plangebiet in die Holtfeldsiedlung nicht gewollt ist. Der Haupterschließungsarm ist mit einer ausreichenden Fahrbahn ausgestattet, dass der Begegnungsfall Lkw/Lkw bei 30 km/h ohne Probleme stattfinden kann. Aufgrund der Charakterisierung als Erschließungsstraße mit Tempo-30-Zone und einer geringen Verkehrsstärke sind gesonderte Radverkehrsanlagen nicht erforderlich. Der Radverkehr kann hinreichend sicher auf der Fahrbahn fahren.

Um das nördliche Baugebiet WA 2 zu erschließen, sind zwei Wohnwege als Privatstraßen vorgesehen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden sollen. Dabei werden die Anforderungen der RAS³ beachtet. Über den in östlicher Richtung verlaufenden Erschließungsarm wird das Baugebiet WA 3 angebunden. Diese Straße mündet in einen Fuß- und Radweg, um die fußläufige Verbindung zur Dürerstraße und zur Straße Auf dem Holtfeld zu gewährleisten.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind insgesamt zwölf Stellplätze und ein Stellplatz für Mobilitätseingeschränkte in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Weitere Stellplätze sind entlang der Haupterschließungsstraße zu planen.

Ein- und Ausfahrten zu den Baugebieten WA 1 und WA 3 sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

7.5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Es gelten dabei die landesrechtlichen Bestimmungen gemäß § 51 Landesbauordnung NRW (BauO NRW).

Die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit nachzuweisen.

Garagen und Carports sind gemäß § 12 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Allerdings sollen Garagen, Carports und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Grünflächen mit ihren Längs- und Rückseiten einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Damit soll eine Eingrünung der Seitenteile möglich sein.

Im Verlauf der Planstraße sind Parkflächen für den Besucherverkehr vorgesehen.

Die Dürerstraße im Norden des Plangebietes mündet in eine Stellplatzfläche für sieben Stellplätze und einen Stellplatz für Mobilitätseingeschränkte. Damit soll dem vorliegenden Parkraummangel in der Dürerstraße entgegengekommen werden.

7.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Haltestelle St. Bonifatius wird von den Linien C91, R92 und 192 angefahren. Vom Zentrum des Plangebietes aus betrachtet liegt diese Haltestelle in ca. 150 m Entfernung. Damit ist eine hohe Qualität der Erreichbarkeit des ÖPNV gegeben. Die Bushaltestelle ist als Randhaltestelle mit Bucht ausgebildet.

³ Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße, Ausgabe 2006

Zusätzlich sind auf einer Länge von ca. 80 m Staketten angebracht. Die Ausgestaltung der Bushaltestelle mit den hohen Sicherheitsanforderungen resultiert aus dem früheren Grundschulbetrieb.

Mit der Entwicklung des Plangebietes soll die Bushaltestelle zu einer Randhaltestelle ohne Bucht zurückgebaut werden. Dieses Prinzip entspricht dem Profil der Bahnhofstraße als innergemeindliche Hauptverkehrsstraße und ist daher die geeignete Form.

7.5.4 Fuß- und Radwege

Die Erschließungsstraße wird mit einem beidseitigem 1,80 m breiten Fußweg ausgestattet, der sich in östlicher Richtung noch auf der südlichen Fahrbahnseite fortsetzt. Dieser Fuß- und Radweg mündet dann in die Stellplatzfläche am Ende der Dürerstraße und wird daran anschließend entlang der Nordseite des Spielplatzes fortgeführt, um auf die Straße Auf dem Holtfeld zu gelangen (zu Radverkehr auf der Erschließungsstraße siehe Kapitel 7.5.1).

Die nach Norden verlaufenden Erschließungsstiche sollen als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden, die ausschließlich als private Wohnwege der Erschließung der anliegenden Grundstücken dienen. Daher ist auch dort kein gesonderter Fuß-/Radweg vorgesehen.

8. Sonstige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

8.1.1 Gas, Strom, Wasser

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Die im südöstlichen Plangebiet vorhandene Gasleitung PE 150 wird im Bereich der Grundstücksflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Die Gemeinde Bönen spricht sich allgemein für die Förderung erneuerbarer Energien und den Klimaschutz aus. Es werden allerdings keine Ge- oder Verbote festgesetzt, damit einerseits den Bauherren die Wahl möglicher Anlagen für erneuerbare Energien freigestellt bleibt und andererseits künftig keine überholten Festsetzungen im Bebauungsplan vorliegen, die dem Stand der Technik nicht mehr entsprechen.

8.1.2 Abwasserbeseitigungskonzept

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Als Vorflut für das anfallende *Schmutzwasser* der geplanten Bebauung stehen die bestehenden öffentlichen Mischwasserkanäle der Gemeinde Bönen zur Verfügung. Diese befinden sich in der Dürerstraße, Auf dem Holtfeld sowie parallel nördlich zur Bahnhofstraße.

Um das Schmutzwasser in diese Kanäle einzuleiten, wird der Bau von neuen Schmutzwasserkanälen in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes erforderlich. Ein Übergabepunkt an den öffentlichen Mischwasserkanal ist im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße zur Bahnhofstraße vorgesehen. Das mit WA 4 bezeichnete Baugebiet kann direkt an die

Kanalisation in der Dürerstraße angeschlossen werden. Das mit WA 1 bezeichnete Baugebiet wird an den neuen Kanal in der Planstraße angeschlossen, da der nördlich der Bahnhofstraße liegende Kanal in diesem Bereich mittelfristig zurückgebaut werden soll.

Das mit WA 3 bezeichnete Baugebiet wird an den nördlich zur Bahnhofstraße verlaufenden Kanal angeschlossen werden, da hier keine später auftretenden Nutzungskonflikte zu erwarten sind. In diesen Mischwasserkanal wird nur der Schmutzwasseranteil der Grundstücke eingeleitet wird, sodass kein hydraulischer Nachweis erforderlich ist. Die anfallende Schmutzfracht kann annähernd der dort ursprünglich vorhandenen Schule gleichgesetzt werden, so dass auch hier keine wesentliche Veränderung stattfindet.

Als Vorflut für das anfallende *Niederschlagswasser* steht der an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Piplingsgraben zur Verfügung. Dieser verläuft von Norden kommend in einem offenen Grabenprofil und wechselt in ca. 70 m Entfernung von der Bahnhofstraße in eine Verrohrung über. Diese soll zu Gunsten eines offenen Grabens aufgehoben werden.

Für die Sammlung und Ableitung zum Piplingsgraben wird der Bau von neuen Regenwasserkanälen in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes erforderlich.

Um eine hydraulische Überlastung des Piplingsgrabens zu vermeiden wird die Einleitungsmenge auf den natürlichen Abfluss des Plangebietes gedrosselt. Hierzu wird ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken vorgesehen, welches im Ablauf zum Piplingsgraben eine Drossel-einrichtung vorsieht. Die Bemessung der Rückhaltung erfolgt für ein fünfjähriges Ereignis und erfordert ein maximales Rückhaltevolumen von ca. 300 m³. Für die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt. Diese wird entsprechend an die Vermessungsdaten der vorh. Piplingsgraben-trasse sowie der zu vermarktenden angrenzenden Grundstücksflächen angepasst.

Die Einleitung des Regenwassers ist beim Kreis Unna entsprechend der Gesetzesvorgaben zu beantragen.

Für den im südlichen Plangebiet verlaufenden Kanal ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger vorgesehen.

8.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde Bönen beauftragtes konzessioniertes Unternehmen.

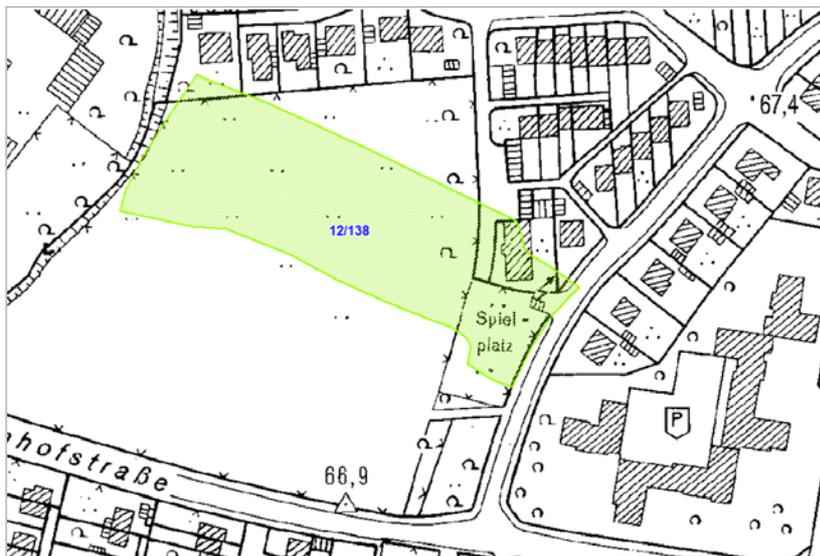
Für die Abfallentsorgung der nördlichen Wohnbebauung sind Mülltonnensammelflächen vorgesehen, auf denen die Mülltonnen an Abfuhrtagen aufgestellt werden sollen. In dem Bereich dieser mit M bezeichneten Flächen besteht für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit. Zugunsten eines verkehrsberuhigten Wohnweges und einer geringen Erschließungsfläche wird dadurch der Abfall der Anwohner des nördlichen Plangebietes nicht direkt vor dem Haus eingesammelt, sondern gebündelt an den Sammelplätzen.

8.3 Altlasten/Kampfmittelvorkommen

Das Plangebiet liegt gemäß Kampfmittelkataster zum Teil in einem Bombenabwurfgebiet. Daher können Kampfmittelvorkommen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Somit wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf den vorsichtigen Umgang bei Bodenaushubarbeiten aufgenommen.

Weiterhin liegt im nördlichen Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 12/138 (vgl. Altlastenkataster Kreis Unna). Da es sich nach Auskunft des Kreises Unna, Fachbereich Natur und Umwelt „um eine in Luftbildern von 1967 identifizierte Auffüllung aus unbekanntem Materialen“ handelt, wurde eine Untersuchung im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung im weiteren Verfahren durchgeführt. Dazu wurde das Büro Firchow & Melchers Geologen GbR aus Lünen beauftragt⁴.

Abbildung 8: Auszug aus dem Altlastenkataster



(Quelle: Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt)

Zusätzlich zu der oben abgebildeten Altlastenverdachtsfläche wurde das Gelände der ehemaligen Goethegrundschule untersucht. Somit teilt sich das Plangebiet in die Flächen I und II auf, die vom Ingenieurberatungsbüro untersucht worden sind.

⁴ Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 1. Bericht vom 20.07.2012, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen

Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 2. Bericht vom 20.08.2012, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen

Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 3. Bericht vom 21.08.2012, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen

Gründungs- und geotechnisches Eignungsgutachten, 1. Bericht vom 08.08.2012, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen

Gefährdungsgrad Boden

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass „auf dem untersuchten Grundstück flächig anthropogene Auffüllungen erkundet worden sind. Diese weisen im nördlichen Areal (Fläche I) Mächtigkeiten bis zu 0,80 m und im Süden (Fläche II) bis zu maximal 2,60 m auf. Nachhaltige Verunreinigungen des Untergrundes sind nicht festgestellt worden. Jedoch sind Anreicherungen von Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK und EPA) teilweise in den Mischproben enthalten. Diese Anreicherungen sind auf die anthropogenen Auffüllungen zurückzuführen. Dabei wurden die höchsten Anreicherungen (ca. 20 mg/kg) ebenfalls innerhalb der Fläche II ermittelt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen sowie für Wohngebiete werden jedoch nicht überschritten.“ (vgl. Firchow & Melchers, 20.07.2012, Seite 16). Erhöhte PAK-Werte sind hauptsächlich im südwestlichen Bereich festgestellt worden. Nutzgärten wären in diesem Bereich unzulässig. Da die Fläche WA 1 aber der Versorgung des Gebietes dienenden Läden vorbehalten ist, ergibt sich daraus kein Nutzungskonflikt.

Abbildung 9: Untersuchungsgebiet



(Quelle, Firchow & Melchers: 20.07.12, Anlage 1.2)

Gefährdungsgrad Grundwasser

Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden (vgl. Firchow & Melchers, 20.07.2012, Seite 17).

Gefährdungsgrad Bodenporengas

LHKW, Schwefelwasserstoff und BTEX wurden nicht bzw. nur in vernachlässigbaren Konzentrationen ermittelt. Daher ist eine Gefährdung bzgl. dieser Gase auszuschließen (vgl. Firchow & Melchers, 20.07.2012, Seite 17).

Methan und Kohlenstoffmonoxid weisen weder qualitativ noch quantitativ hinreichendes Gefährdungspotenzial auf. Dies bestätigte auch eine zweite und dritte Messreihe.

Kohlenstoffdioxid (CO₂) wurde insbesondere auf der südlichen Fläche (Fläche II) in kritischen Konzentrationen nachgewiesen. Eine zweite und dritte Messreihe bestätigte diese Ergebnisse. Für die Fläche I sind keine auffälligen CO₂-Konzentrationen ermittelt worden.

Vom Gutachter werden zwingend Gassicherungsmaßnahmen für CO₂ auf der Fläche II empfohlen. Diese sind in Abhängigkeit mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu konzipieren (vgl. Firchow & Melchers, 21.08.2012, Seite 3 ff). Weiterhin ist auch die nördliche Fläche gegen eine Migration des CO₂ zu schützen. Daher müssen im Bereich der Planstraße Gassicherungsmaßnahmen getroffen werden, damit eine Migration verhindert wird.

Es wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenluftmessungen haben ergeben, dass der Boden aufgrund von anthropogenen Auffüllungen erhöhte und damit kritische Konzentrationen von Kohlenstoffdioxid (CO₂) aufweist (vgl. Fachgutachten des Büros Firchow & Melchers, Geologen GbR vom 20.07.2012 und 21.08.2012, Lünen). Es wird allerdings kein Sanierungsplan aufgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt Art und Umfang der erforderlichen Sanierung nicht abzuschätzen sind. Daher muss einzelfallbezogen ein Sanierungs- / Sicherungskonzept erstellt werden. Das heißt, dass im gekennzeichneten Bereich bauliche Nutzungen nur zulässig sind, wenn ein mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Wasser und Boden, abgestimmtes Sanierungs-/Sicherungskonzept im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Das von einem Sachverständigen zu erarbeitende Sanierungs- / Sicherungskonzept muss gebäude- und anlagenbezogene Gassicherungsmaßnahmen hinreichend aufzeigen, um gesundheitliche Risiken ausschließen zu können. Dabei muss auch die CO₂ – Migration in Nachbarflächen ausgeschlossen werden. Es muss sichergestellt sein, dass entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen nach entsprechendem Stand der Technik durchgeführt werden.

Baugrunduntersuchung

Eine Baugrunduntersuchung wurde für die Fläche II aufgrund des durchgeführten Abbruches des Schulzentrums vorgenommen. Im Ergebnis eignet sich der Untergrund für die vorgesehene Bebauung, wobei zu beachten ist, dass Aufwendungen in Form von Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich sind. Allgemeine Gründungshinweise sind der Untersuchung zu entnehmen. Gesonderte Sicherungsmaßnahmen sind anlagenspezifisch zu ermitteln (vgl. Firchow & Melchers, 08.08.2012, Seite 18).

8.4 Immissionsschutz

Die Gemeinde Bönen hat das Büro Peutz Consult mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beauftragt⁵. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder der Neubau der Planstraße noch das gewerbliche Vorhaben die Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der TA Lärm überschreiten.

⁵ Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortseingang Bönen-West“, Beurteilung der Verkehrslärmimmission für die bestehende Bebauung und im Plangebiet. Bericht F 6426-2 vom 23.10.2009. Düsseldorf 2009.

Peutz Consult: Fortführung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen-West“, Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet und für die bestehende Bebauung. Bericht FA 6426-1 vom 01.12.2011. Düsseldorf 2011.

Allerdings hat der Verkehrslärm der Bahnhofstraße Auswirkungen auf das Plangebiet.

„Die höchsten Immissionen liegen an den direkt an der Bahnhofstraße geplanten Fassaden des Service-Wohnprojektes nördlich der Bahnhofstraße mit Beurteilungspegeln von 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts aus Verkehrslärm vor. Hier liegen damit Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 7 dB(A) tags und nachts vor. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 36 und 51 dB(A) tags sowie zwischen 26 und 43 dB(A) nachts. Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) wird somit an der geplanten Wohnbebauung sowohl tags als auch nachts eingehalten.“ (vgl. Peutz Cosult 2011: 16 f).

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Jedoch sollten passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt werden:

„Alle nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) der geplanten Wohnbebauung sind so auszuführen, dass sie als Mindestanforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB) aufweisen.“ (vgl. Peutz Consult 2011: 19)

Die prognostizierten Gewerbelärmimmissionen entsprechen während des Tages- und Nachtzeitraumes den Immissionsgrenzwerten der TA Lärm. Ebenso werden die Kriterien bzgl. der zulässigen Geräuschspitzen eingehalten (vgl. Peutz Consult 2011: 33).

8.5 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

8.6 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Absatz 5 Satz 2 BauGB). Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. In Bezug auf die übergeordneten Zielsetzungen zum Klimaschutz leistet die Planung durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulgeländes einen Beitrag zur Minimierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs durch Vermeidung von Neuversiegelungen im Außenbereich. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, um den Bauherren größtmöglichen Handlungsspielraum zu lassen. Es werden keine technischen Anforderungen benannt, die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt überholt sein könnten. Die Baufelder sind so zugeschnitten, dass die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien (hier speziell die Nutzung von Solarenergie) gegeben

sind. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

9 Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung) ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet hauptsächlich im Eigentum der Gemeinde Bönen befindet. Ggf. wird eine Vereinigung der Grundstücke vorgeschlagen, um eine Veräußerung der Baugrundstücke zu vereinfachen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche **3,87 ha**

davon:

Allgemeines Wohngebiet: 2,35 ha

Straßenverkehrsfläche:

Planung öffentliche Fläche: 0,20 ha

Planung private Fläche: 0,05 ha

Bestand 0,72 ha

Öffentliche Grünfläche: 0,30 ha

Private Grünfläche: 0,07 ha

Fläche für die Versorgung: 0,14 ha

Wasserfläche: 0,04 ha

11 Kostenschätzung

<i>Position</i>	<i>Masse</i>	<i>EP</i>	<i>GP</i>
1. Verkehrsanlagen			
Fahrbahn öffentlich	1.070,00 m ²	90,00 €	96.300,00 €
Gehweg öffentlich	515,00 m ²	75,00 €	38.625,00 €
Stellplätze	14,00 Stück	2.000,00 €	28.000,00 €
Fahrbahn privat (Mischverkehrsfläche)	470,00 m ²	75,00 €	35.250,00 €
Straßenausstattung	1,00 pauschal	5.000,00 €	5.000,00 €
Straßenentwässerung (Ablauf mit Anschlussltg.)	11,00 Stück	880,00 €	9.680,00 €
2. Entwässerungseinrichtungen			
SW-Kanal DN 250	249,00 m	310,00 €	77.190,00 €
SW-Schacht	7,00 Stück	2.500,00 €	17.500,00 €
Anschluss SW an öffentl. Kanal	1,00 Stück	6.000,00 €	6.000,00 €
SW-Hausanschlussleitung	20,00 Stück	1.000,00 €	20.000,00 €
RW-Kanal DN 300-400	282,00 m	300,00 €	84.600,00 €
RW-Schacht	11,00 Stück	2.100,00 €	23.100,00 €

RW-Hausanschlussleitung	20,00 Stück	850,00 €	17.000,00 €
RRB	300,00 m³	85,00 €	25.500,00 €
Drosselschacht	1,00 Stück	7.000,00 €	7.000,00 €
Verkehrsanlagen			253.297,00
Entwässerung			330.689,00
			583.986,55 €

12 Verfahrensvermerke

20.10.2011

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am xxxx im Amtsblatt der Gemeinde Bönen, Ausgabe Nr. xy (Frist vom 19.12.11)

27.12.11 – 24.01.12

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer informellen Auslegung

27.12.11 – 24.01.12

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich Aufforderung zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 (1) BauGB

26.04.2012

Offenlegungsbeschluss

25.09.2012 – 26.10.2012

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

25.09.2012 – 26.10.2012

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

29.11.2012

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

07.12.2012

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB (Rechtskraft)

11 Quellenangaben

- DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
- DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtische Planung, Juli 2002
- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bönen. BBE Handelsberatung. Köln 2010
- Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 1. Bericht vom 20.07.2012, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen
- Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 2. Bericht vom 20.08.2012, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen
- Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, 3. Bericht vom 21.08.2012, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen
- Gründungs- und geotechnisches Eignungsgutachten, 1. Bericht vom 08.08.2012, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönen einschließlich Erläuterungsbericht. Bönen 2005
- Ingenieurbüro Grünkonzept: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen-West“, Coesfeld im Februar 2012
- Kurz-Demografiebericht 2009: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 1975 bis 2030. Faktor Familie. Bochum
- Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortseingang Bönen-West“, Beurteilung der Verkehrslärmimmission für die bestehende Bebauung und im Plangebiet. Bericht F 6426-2 vom 23.10.2009. Düsseldorf 2009
- Peutz Consult: Fortführung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen-West“, Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet und für die bestehende Bebauung. Bericht FA 6426-1 vom 01.12.2011. Düsseldorf 2011.
- 16. BImSchV: 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Bundesgesetzblatt Nr. 27/1990, ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 1990, geändert am 19.09.2006
- TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26, herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren vom 28.09.1998
- Wohnbauflächenkonzept: Bedarf und Entwicklung von Wohnbauflächen in Bönen bis zum Jahr 2020. Gemeinde Bönen 2010

C. Umweltbericht

Bearbeitung:

Grünkonzept

Landschaftsarchitekten

Dipl.- Ing. Klaus Deppe

Bischofsmühle 3

48653 Coesfeld

Tel: 02541 / 85027, Fax: 02541 / 85049

E-Mail: info@gruenkonzept-deppe.de

Coesfeld, den 05.11.12

Umweltbericht zum B-Plan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

Inhalt:

1

1. Einleitung.....	1
1.1 <i>Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes</i>	1
1.2 <i>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i>	2
1.3 <i>Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes</i>	2
1.4 <i>Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes</i>	2
1.5 <i>Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren</i>	3
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise	3
2.1 <i>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen</i>	3
2.1.1 <i>Bau- und Planungsrecht</i>	3
2.1.2 <i>Umwelt- und Naturschutzrecht</i>	4
2.2 <i>Planerische Vorgaben</i>	4
2.2.1 <i>Ziele der Raumordnung und Landesplanung - Regionalplan</i>	4
2.2.2 <i>Darstellung des Flächennutzungsplanung</i>	4
2.2.3 <i>Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne</i>	4
2.2.4 <i>Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan</i>	5
2.2.5 <i>Geschützte Biotop, § 62 LG</i>	5
2.2.6 <i>Biotopkataster LANUV</i>	5
2.2.7 <i>Planungsrelevante Arten LANUV</i>	5
2.2.8 <i>Zusammenfassende Wertung</i>	5
2.3 <i>Methodische Vorgehensweise</i>	5
2.3.1 <i>Umweltprüfung im Planverfahren</i>	5
2.3.2 <i>Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	5
2.3.3 <i>Eingriffsregelung</i>	6
2.3.4 <i>Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönen</i>	6
2.3.5 <i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i>	6
2.4 <i>Ergebnisse der 1. Trägerbeteiligung</i>	7
3. Planungsalternativen.....	7
3.1 <i>Standortbegründungen für das Planungsvorhaben</i>	7
3.2 <i>Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort</i>	8
4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation.....	8
4.1 <i>Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</i>	8
4.1.1 <i>Menschen</i>	8
4.1.2 <i>Pflanzen und Tiere</i>	9
4.1.3 <i>Boden und Wasser</i>	9
4.1.4 <i>Luft und Klima</i>	10
4.1.5 <i>Orts- und Landschaftsbild</i>	10
4.1.6 <i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	10
4.2 <i>Grundbelastungen des Raumes</i>	10
4.2.1 <i>Altstandorte und Altablagerungen</i>	10
4.2.2 <i>Luftschadstoffe und Gerüche.....</i>	11
4.2.3 <i>Schall und Erschütterungen</i>	11

Umweltbericht zum B-Plan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

4.3	<i>Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	11
5.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)	12
5.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	12
5.2	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	12
5.3	<i>Entwässerung</i>	13
6.	Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	13
6.1	<i>Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</i>	13
6.1.1	<i>Menschen</i>	13
6.1.2	<i>Pflanzen und Tiere</i>	14
6.1.3	<i>Boden und Wasser</i>	15
6.1.4	<i>Luft und Klima</i>	15
6.1.5	<i>Landschaftsbild / Ortsbild</i>	16
6.1.6	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	16
6.2	<i>Wechselwirkungen</i>	16
6.3	<i>Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung)</i>	16
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (u. a. Eingriffsregelung)	17
7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel</i>	17
7.2	<i>Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich</i>	17
7.3	<i>Eingriff- / Ausgleichsbilanz</i>	18
7.4	<i>Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung</i>	19
7.5	<i>Zusammenfassung</i>	20
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung	20
8.1	<i>Artenschutz</i>	20
8.2	<i>Planungsrelevante Arten</i>	21
8.3	<i>Beeinträchtigungen / Störungen / Maßnahmen</i>	24
8.4	<i>Fazit</i>	24
9.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)	25
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	25
11.	Anlageverzeichnis	28
12.	Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan	28
13.	Literatur- und Quellenverzeichnis	28

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde im Jahre 2004 das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Dementsprechend ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Aufgaben der Umweltprüfung bzw. die Inhalte des Umweltberichtes gehen aus § 2 (4) BauGB sowie der Anlage zum BauGB hervor.

Grundsätzliche Aufgabe des Umweltberichtes ist es demnach, die verschiedenen Umweltbelange, die von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind, gebündelt darzustellen und die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei werden auch evtl. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt sowie die Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert.

Weiter werden im Umweltbericht Maßnahmen dargestellt, durch die Umweltauswirkungen vermieden bzw. vermindert werden sowie Maßnahmen, die einer evtl. erforderlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Zudem ist es eine Aufgabe des Umweltberichtes, Maßnahmen festzulegen, mit denen die erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach der Durchführung des Bebauungsplanes überwacht werden sollen (Monitoring).

Näheres zu den gesetzlichen Grundlagen sowie zur Methodik der Umweltprüfung ist in Kap. 2 (Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise) erläutert. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 01. März 2010 kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 44 und § 45 BNatSchG definieren bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig zeigt das Gesetz in Übereinstimmung mit der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie Spielräume auf, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotstatbestimmungen zu erzielen.

Die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigenden besonders und streng geschützten Arten – sog. „planungsrelevante Arten“ – sowie die Prüfinhalte und die Vorgehensweise bei der Prüfung sind in der Broschüre „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft und Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen, welche Bestandteil des Umweltberichtes ist.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Um alternative Baugrundstücke für individuelle Bauformen im Bereich des Gemeindegebietes anbieten zu können, soll im Bebauungsplangebiet der nördliche Bereich der Wohnbebauung dienen. Vorgesehen sind Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Damit der Wohnungsneubau für den Bereich Mietwohnungen und das Angebot von alternativen Wohnformen, wie z. B. Wohngruppenprojekte, auch im Gemeindegebiet umgesetzt werden können, soll eine größere Teilfläche des Plangebietes für solche Zwecke vorgehalten werden.

Eine weitere Teilfläche soll ebenfalls großzügig ausgestaltet sein, um nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu realisieren.

Der bereits bestehende Spielplatz soll erhalten bleiben und weiterhin den Bewohnern des Quartiers und den angrenzenden Bereichen als Freizeitfläche dienen.

Im Bebauungsplan werden alle Baufelder als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (WA 1 mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise, WA 2 und WA 3 mit Einzel-, Doppel- Reihenhäuser in einer max. zweigeschossigen Bauweise, WA 4 ausschließlich Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise). Das mit WA 1 gekennzeichnete Baugebiet ist den Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorbehalten. Sofern hier ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden geplant werden sollte, darf die Verkaufsfläche eine maximale Größe von 799 m² nicht überschreiten.

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“ liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde Bönen zwischen der Bahnhofstraße, der Straße Auf dem Holtfeld und der nördlich angrenzenden Bebauung der Dürerstraße.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,87 ha.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auch auf die Umgebung zu erfassen wurde der Untersuchungsraum festgelegt.

Die Abgrenzung ist dem beiliegenden Plan „Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“ zu entnehmen (s. Anlageverzeichnis).

1.4 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes

Das Umfeld des Planungsbereiches (Untersuchungsraum) ist vornehmlich wohnbaulich geprägt. Nördlich entlang der Dürerstraße, südlich der Bahnhofstraße und in Teilbereichen östlich der Straße Auf dem Holtfeld befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Das Gebiet östlich des Planbereiches hingegen weist mehrgeschossige Wohngebäude auf. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Piplingsgraben, der teilweise verrohrt ist. In seinem Verlauf befinden sich ältere Ge-

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

hölzstrukturen mit Einzelbäumen. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Hoflage „Berlinghoff“ mit älterem Baumbestand und hofnahen Grünlandflächen.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes schließen sich das Wohngebiet der Holtfeldsiedlung im Norden und auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße die Vogelsiedlung an. Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nähe soziale Einrichtungen wie eine Kirche und ein Kindergarten.

1.5 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren

Durch die im Folgenden beschriebene Bestandssituation und die beabsichtigte bauliche Entwicklung des Plangebietes ergeben sich Fragestellungen zu Umweltaspekten, die für die Umweltprüfung von Bedeutung erscheinen:

- Artenschutz
- Schallschutz
- Altlastensituation, Boden.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung;
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter;
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna – Flora – Habitat - Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten (Anm.: In der Gemeinde Bönen sind solche Gebiete nicht festgesetzt, also nicht betroffen);
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung;

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u. a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Landeswassergesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- 16./ 39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönen vom 23.12.2010

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung - Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.

2.2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnfläche sowie eine öffentliche Grünfläche im östlichen Geltungsbereich dar. Der Flächennutzungsplan wurde am 11.11.2005 rechtswirksam.

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 2 a „Auf dem Holtfeld“, der am 15.06.1980 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 29 ha.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

Der B-Plan Nr. 2 a setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die Festsetzung entspricht nicht mehr dem Planungsziel des Flächennutzungsplanes. Der B-Plan Nr. 35 wird diesen Bereich überlagern und geltendes Planungsrecht sein.

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

2.2.5 Geschützte Biotope, § 62 LG

Im Untersuchungsraum sind keine geschützten Biotope vorhanden.

2.2.6 Biotopkataster LANUV

Es sind keine Biotopkatasterflächen im Untersuchungsraum vorhanden.

2.2.7 Planungsrelevante Arten LANUV

Siehe Kap. 8 Artenschutzrechtliche Prüfung.

2.2.8 Zusammenfassende Wertung

Aus der Darstellung der planerischen Vorgaben abzuleitende Konflikte bzw. Empfindlichkeiten ergeben sich nicht.

2.3 Methodische Vorgehensweise

2.3.1 Umweltprüfung im Planverfahren

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, d. h. mit fortschreitender Planungsdetailierung (vom Vorentwurf des Bebauungsplanes über den Entwurf zur Offenlage bis zum Satzungsentwurf) wird auch der Umweltbericht entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände fortgeschrieben. Diese verfahrensbegleitende Umweltprüfung soll eine nachvollziehbare und ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen.

Mit dem Vorentwurf der Planung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Auf Grundlage der dort vorgebrachten Anregungen ist über die Abgrenzung des Untersuchungsraumes und die Festlegung des Untersuchungsrahmens ein abschließendes Ergebnis zu erzielen.

Der im weiteren Verfahren erarbeitete Entwurf des Umweltberichtes ist Gegenstand sowohl der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (2) BauGB.

2.3.2 Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG, d.h. getrennt für die Schutzgüter

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Auf quantitativ-rechnerische Verfahren soll hier verzichtet werden.

2.3.3 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Über §1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Damit ist die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Planbereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2.3.4 Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönen

Nach Maßgabe dieser Satzung wird der Baumbestand in der Gemeinde Bönen geschützt. „Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.“ Geschützt sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Im Geltungsbereich der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten können im Einzelfall Befreiungen erteilt werden, die Ersatzpflanzungen für jeden entfernten geschützten Baum bedeuten.

2.3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung erfolgt in Form einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten und europäische Vogelarten.

Die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammengestellt, die als planungsrelevante Tierarten zu betrachten sind. Dazu sind Informationen im Internet zur Verfügung gestellt. Als planungsrelevant gelten die streng geschützten Arten mit seit 1990 boden-

ständigen Vorkommen in NRW sowie regelmäßig auftretende Durchzügler und Wintergäste. Hinzu kommen die gefährdeten Arten der Roten Liste und Koloniebrüter. Die Allerwelts-Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden als nicht planungsrelevant angesehen.

2.4 Ergebnisse der 1. Trägerbeteiligung

In den Stellungnahmen zur 1. Trägerbeteiligung sind nachfolgende Anregungen bzw. Hinweise gegeben worden:

Menschen / Immissionsschutz

- Die schalloptimierte Anordnung der Gebäude wird vorgeschlagen, d. h. eine West-Ost Ausrichtung entlang der Bahnhofstraße.
- Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wird vorgeschlagen, die Begrenzung der Öffnungszeiten, Einschränkung der Anlieferungszeiten auch 06:00 bis 22:00 Uhr, rechtlich umzusetzen.

Boden / Altlasten

- Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist derzeit eine Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 12/138 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Im Hinblick auf die angedachte sensible Wohnnutzung sollte der Verdachtsbereich im Rahmen einer Gefährdungsabschätzungsuntersuchung erkundet werden. Der Bereich des früheren Schulgeländes ist ebenfalls weitergehend zu betrachten. Da die vorliegenden Daten zum früheren Schulgebäude nicht ausreichend sind und Untergrundaufbau sowie Schadstoffinventar der o. g. Altlastenverdachtsfläche 12/138 unbekannt sind, bestehen aus Sicht des Bodenschutzes sowie aus Sicht der Altlastenbearbeitung derzeit noch Bedenken gegen den B-Plan. Zunächst sind durch einen Altlastensachverständigen Untergrunduntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Wasser

- Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Piplingsgraben. Gemäß der Gewässerstationierungskarte NRW ist der Graben von km 1,914 bis km 1,984 im Plangebiet auf etwa 70 m verrohrt. Es wird angeregt, den Piplingsgraben offenzulegen.

3. Planungsalternativen

3.1 Standortbegründungen für das Planungsvorhaben

Ein städtebauliches Konzept aus dem Jahre 2006 sah eine Nachnutzung des Schulgeländes durch Eigenheimbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Dieses Konzept entsprach der damaligen Prognose des Wohnungsbedarfs bzw. der Wohnungsnachfrage in Zusammenhang mit der Annahme des Be-

völkerungswachstums. Zum Geltungsbereich bei der damaligen der Aufstellung zum B-Plan gehörte zusätzlich die westlich angrenzende Fläche zwischen Piplingsgraben und der Hammerstraße sowie der Knotenpunkt Hammerstraße / Bahnhofstraße. Die Wiese westlich des Grabens sollte für die Standortverlagerung der freiwilligen Feuerwehr Bönen genutzt werden. Diese Planungen haben sich allerdings im weiteren Planverfahren als zurzeit nicht umsetzbar herausgestellt.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung verfasste die Gemeinde Bönen ein Wohnbauflächenkonzept, um Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum bis zum Jahr 2020 zu erheben. Ergebnis dieser Untersuchung war u. a. eine Priorisierung der planungsrechtlich gesicherten Flächen durch den FNP im Hinblick auf ihre Lage, Erschließung und bedarfsorientierte Nutzung.

Das Planungskonzept sieht eine Nutzungsmischung von alternativer Wohnbebauung, Flächen zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sowie einer Fläche für die Realisierung eines Wohnprojektes vor.

3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Der Zuschnitt des Bebauungsplangebietes sowie die Komplexität der umweltrelevanten Aspekte lassen keine wesentlich anderen Planungsvarianten zu (s. auch Kap. 4).

4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

4.1.1 Menschen

Das Bebauungsplangebiet ist bis auf zwei Gebäude im Nordosten an der Straße Auf dem Holtfeld derzeit unbebaut. Die vor einigen Jahren an der Bahnhofstraße angrenzende Schule ist nicht mehr vorhanden. Auf der Fläche befinden sich nur noch vereinzelte Laub- und Nadelbäume, die von dem ursprünglichen Schulaußengelände verblieben sind. Die Fläche selbst ist nach der Beräumung als Rasen- bzw. Wiesenfläche hergestellt worden.

Naherholungsaspekte sind derzeit für das Plangebiet relevant, da sich der gesamte Geltungsbereich nach Abriss der Schulgebäude (2009), aufgrund des Baumbestandes und der offenen Wiesensituation, parkartig darstellt. Im östlichen Teil des B-Plangebietes befinden sich darüber hinaus ein öffentlicher Spielplatz sowie eine öffentliche Grünanlage.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bahnhofstraße, der Straße Auf dem Holtfeld sowie evtl. die der Hammer Straße ein.

Weitere Lärmimmissionen sind nicht bekannt.

4.1.2 Pflanzen und Tiere

4.1.2.1 *Potenzielle natürliche Vegetation*

Buchenwälder, hier: Flattergras – Buchenwälder, z. T. mit Eichen-Hainbuchen- oder Buchen-Eichenwald-Übergängen stellen die natürliche Waldgesellschaft dar.

4.1.2.2 *Reale Vegetation und Biotoptypen*

Der südliche Teil des Plangebietes ist nach der Beräumung der Schulgebäude und deren Nebenflächen (2009) als Rasen- bzw. Wiesenfläche hergestellt worden. Entlang der Bahnhofstraße stehen in einer lockeren Reihe, z. T. versetzt, zahlreiche Laubbäume (u. a. Linde, Eiche, Ahorn, Hainbuche), die erhaltenswert sind. Nördlich des Plangebietes an der Dürerstraße befindet sich Wohnbebauung, deren Gärten an das Plangebiet angrenzen. Unmittelbar entlang dieser Grundstücksgrenzen, z. T. auch bis in die Gärten hinein, befindet sich ein erhaltenswertes freiwachsendes Gehölz mit Laubbaumanteil (Ahorn, Esche, Eiche, Eberesche, Pappel, Hainbuche). Dieses Gehölz schließt an einen Gehölzbestand an, der sich entlang des Piplingsgraben, bis zur Verrohrung, in Höhe des ehemaligen Schulgeländes, weiter nach Süden fortsetzt. Dieses Gehölz ist wesentlich breiter als die Gehölzstruktur im Norden und enthält zahlreiche alte Laubbäume (Eichen) sowie einen hohen Strauchanteil. Bis zur Bahnhofstraße verschmälert sich dieses Gehölz bis auf wenige Meter, ältere Laubbäume sind nicht mehr vorhanden, es überwiegt hier der Anteil an heimischen Sträuchern. Auf der ehemaligen Nordgrenze des Schulgeländes befindet sich eine erhaltenswerte „durchgewachsene“ Weißdornhecke. In Verlängerung nach Osten stehen sieben schützenswerte Kopfweiden. Im östlichen Teil des B-Plangebietes befinden sich ein öffentlicher Spielplatz sowie eine öffentliche Grünanlage. In deren Randbereich befinden sich größere Laubbäume (u. a. Rotbuche, Feldahorn, Hainbuchen, Erlen) mit Sträuchern, die als lineare Struktur diesen Bereich nach Westen abschirmen. Die nördlich des ehemaligen Schulgeländes offene Fläche kann als ehemalige Grünlandfläche angesprochen werden (s. Plan Nr. 1120-01, Anlageverzeichnis).

4.1.2.3 *Tierarten*

Konkrete Angaben zur Fauna liegen für das Plangebiet bzw. den Untersuchungsraum nicht vor (s. Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Anlageverzeichnis).

4.1.3 Boden und Wasser

Im Bereich des Untersuchungsraumes liegen überwiegend die Bodenarten typischer Pseudogley (im Westteil, hier: toniger Lehm, schwach steinig) und Pseudogley-Parabraunerde (im Ostteil, hier: lehmiger Schluff und schluffiger Lehm über tonigem Lehm, schwach steinig, stellenweise sandig-toniger Lehm) vor. Im Plangebiet gibt es Bereiche mit anthropogen überprägten Böden (u. a. stark bis sehr stark eingeschränkte Bodenfunktionen, s. auch Kap. 4.2.1).

Angaben zur Grundwassersituation liegen nicht vor. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird mit mittel bewertet, da in dem Bereich eine mittlere Durchlässigkeit des Untergrundes besteht. Über den Grundwasserflurabstand gibt es keine Angaben.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft der Piplingsgraben (Oberflächengewässer). In einem nördlichen Abschnitt (ab Höhe des e-

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

hemaligen Schulgeländes) ist dieser nicht verrohrt, südlich gemäß der Gewässerstationskarte NRW auf etwa 70 m verrohrt.

4.1.4 Luft und Klima

Hinsichtlich verkehrsbedingter Luftschadstoffe gilt die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV als ausreichend zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

Klimatisch ist der Untersuchungsraum überwiegend dem Stadtrandklima (meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate) zuzuordnen.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt auf Grund der Lage am Ortseingang einen Stellenwert hinsichtlich des Ortsbildes.

4.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter mit besonderer Bedeutung und hoher Empfindlichkeit hinsichtlich des Planvorhabens sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

4.2 Grundbelastungen des Raumes

4.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit eine Altlastverdachtsfläche mit der Nummer 12/138 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Es handelt sich bei dieser vermuteten Altablagerung um eine in Luftbildern von 1967 identifizierte Auffüllung aus unbekanntem Material. Auf der Basis stereoskopischer Luftbildauswertung wird eine Ablagerungsmächtigkeit von bis zu einem Meter vermutet. Der Verdachtsbereich wird im Rahmen einer Gefährdungsabschätzungsuntersuchung erkundet.

Zum ehemaligen Schulareal liegen Daten beim Kreis vor, die sich zum einen auf die Antragsunterlagen zur Abbruchgenehmigung beziehen und zum anderen auf die Dokumentation der Sanierung und Entsorgung zum Rückbau der Schule (2009). Um diese Daten zu vervollständigen wurden ebenfalls für diese Fläche eine Kontaminationsbeurteilung¹ sowie eine Baugrunduntersuchung² erstellt:

Gefährdungsgrad Boden

Aus der Kontaminationsbeurteilung lässt sich zusammenfassend festhalten, dass „auf dem untersuchten Grundstück flächig anthropogene Auffüllungen erkundet worden sind. Diese weisen im nördlichen Areal (Fläche I) Mächtigkeiten bis zu 0,80 m und im Süden (Fläche II) bis zu maximal 2,60 m auf. Nachhaltige Verunreinigungen des Untergrundes sind nicht festgestellt worden. Jedoch sind Anreicherungen von Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK und EPA) teilweise in den Mischproben enthalten. Diese

¹ Firchow & Melchers: Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, B-Plan Nr. 35 „Ortseingang Bönen – West“, Bericht 1 vom 20.07.12, Bericht 2 vom 20.08.12, Bericht 3 vom 21.08.12. Lünen 2012

² Firchow & Melchers: Baugrundbeurteilung vom 08.08.12. Lünen 2012

Anreicherungen sind auf die anthropogenen Auffüllungen zurückzuführen. Dabei wurden die höchsten Anreicherungen (ca. 20 mg/kg) ebenfalls innerhalb der Fläche II ermittelt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen sowie für Wohngebiete werden jedoch nicht überschritten.“ (vgl. Firchow & Melchers, 20.07.2012, Seite 16). Erhöhte PAK-Werte sind hauptsächlich im südwestlichen Bereich festgestellt worden. Nutzgärten wären in diesem Bereich unzulässig. Da die Fläche WA 1 aber der Versorgung des Gebietes dienenden Läden vorbehalten ist, ergibt sich daraus kein Nutzungskonflikt.

Gefährungsgrad Grundwasser

Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden (vgl. Firchow & Melchers, 20.07.2012, Seite 17).

Gefährungsgrad Bodenporen gas

LHKW, Schwefelwasserstoff und BTEX wurden nicht bzw. nur in vernachlässigbaren Konzentrationen ermittelt. Daher ist eine Gefährdung bzgl. dieser Gase auszuschließen (vgl. Firchow & Melchers, 20.07.2012, Seite 17).

Methan und Kohlenstoffmonoxid weisen weder qualitativ noch quantitativ hinreichendes Gefährdungspotenzial auf. Dies bestätigte auch eine zweite und dritte Messreihe.

Kohlenstoffdioxid (CO₂) wurde insbesondere auf der südlichen Fläche (Fläche II) in kritischen Konzentrationen nachgewiesen. Eine zweite und dritte Messreihe bestätigte diese Ergebnisse. Für die Fläche I sind keine auffälligen CO₂-Konzentrationen ermittelt worden.

Vom Gutachter werden zwingend Gassicherungsmaßnahmen für CO₂ auf der Fläche II empfohlen. Diese sind in Abhängigkeit mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu konzipieren (vgl. Firchow & Melchers, 21.08.2012, Seite 3 ff). Weiterhin ist auch die nördliche Fläche gegen eine Migration des CO₂ zu schützen. Daher müssen im Bereich der Planstraße Gassicherungsmaßnahmen getroffen werden, damit eine Migration verhindert wird.

4.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Eine Belastung durch Luftschadstoffe im Untersuchungsraum ist nicht bekannt.

Zu beachtende Gerüche sind nicht bekannt.

4.2.3 Schall und Erschütterungen

Schallauswirkungen auf das Plangebiet und Erschütterungen sind derzeit nicht bekannt.

4.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung)

Vorbelastungen im Untersuchungsraum ergeben sich durch die Verkehre der Bahnhofstraße, der Straße Auf dem Holtfeld sowie evtl. der Hammer Straße.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen sowie für Wohngebiete werden jedoch nicht überschritten. Erhöhte PAK-Werte sind

hauptsächlich im südwestlichen Bereich festgestellt worden. Nutzgärten wären in diesem Bereich unzulässig. Da die Fläche WA 1 aber der Versorgung des Gebietes dienenden Läden vorbehalten ist, ergibt sich daraus kein Nutzungskonflikt.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

Es werden zwingend Gassicherungsmaßnahmen für CO₂ auf der Fläche II empfohlen. Diese sind in Abhängigkeit mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu konzipieren. Weiterhin ist auch die nördliche Fläche gegen eine Migration des CO₂ zu schützen. Daher müssen im Bereich der Planstraße Gassicherungsmaßnahmen getroffen werden, damit eine Migration verhindert wird.

Naherholungsaspekte sind derzeit für das Plangebiet relevant.

Es liegen keine Daten zur Grundbelastungen hinsichtlich der Luftgüte vor. Im Geltungsbereich ist nach dem Altlastenkataster des Kreises Unna eine Verdachtsfläche gekennzeichnet (Aufschüttung).

Falls die Bebauung nicht realisiert wird, bleiben die derzeitigen Nutzungen bestehen. Es werden sich hinsichtlich der Schutzgüter keine Veränderungen zum Status quo ergeben.

5. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Umweltrelevante Festsetzungen)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Die Art der baulichen Nutzung für die Baufläche wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das mit WA 1 gekennzeichnete Baugebiet ist den Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorbehalten. Sofern hier ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden geplant werden sollte, darf die Verkaufsfläche eine maximale Größe von 799 m² nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe der geplanten Gebäude bestimmt. Für die im Plangebiet vorgesehenen Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenze und Baulinie definiert.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bahnhofstraße (L 667) und ist ca. 240 m östlich des Knotenpunktes mit der Hammerstraße (L 665) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Garagen/Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Verlauf der Planstraße sind Parkflächen für den Besucherverkehr vorgesehen. Die Dürrerstraße im Norden des Plangebietes mündet in eine Stellplatzfläche für sieben Stellplätze und einen Stellplatz für Mobilitätseingeschränkte.

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen (Haltestelle Bahnhofstraße).

5.3 Entwässerung

Als Vorflut für das anfallende Niederschlagswasser steht der an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Piplingsgraben zur Verfügung. Dieser verläuft von Norden kommend in einem offenen Grabenprofil und wechselt in ca. 70 m Entfernung von der Bahnhofstraße in eine Verrohrung über.

Für die Sammlung und Ableitung zum Piplingsgraben wird der Bau von neuen Regenwasserkanälen in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes erforderlich.

Um eine hydraulische Überlastung des Piplingsgrabens zu vermeiden wird die Einleitungsmenge auf den natürlichen Abfluss des Plangebietes gedrosselt. Hierzu wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken vorgesehen, welches im Ablauf zum Piplingsgraben eine Drosseleinrichtung vorsieht. Die Bemessung der Rückhaltung für ein fünfjähriges Ereignis und erfordert ein maximales Rückhaltevolumen von ca. 300 m³.

6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

6.1.1 Menschen

Lärmimmissionen

Zur Untersuchung der zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen, die von der Nutzung des Plangebietes ausgehen, ist ein Schallschutzgutachten³ erstellt worden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder der Neubau der Planstraße noch das gewerbliche Vorhaben die Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der TA Lärm überschreiten.

Allerdings, so das Gutachten, hat der Verkehrslärm der Bahnhofstraße Auswirkungen auf das Plangebiet:

³ Peutz Consult: Fortführung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen – West“, Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet und für die bestehende Bebauung. Bericht FA 6426-1 vom 01.12.2011. Düsseldorf 2011

Die höchsten Immissionen liegen an den direkt an der Bahnhofstraße geplanten Fassaden des Service-Wohnprojektes nördlich der Bahnhofstraße mit Beurteilungspegeln von 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts aus Verkehrslärm vor. Hier liegen damit Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 7 dB(A) tags und nachts vor. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 36 und 51 dB(A) tags sowie zwischen 26 und 43 dB(A) nachts. Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) wird somit an der geplanten Wohnbebauung sowohl Tags als auch nachts eingehalten.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Jedoch sollten passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt werden.

Die prognostizierten Gewerbelärmimmissionen entsprechen während des Tages- und Nachtzeitraumes den Immissionsgrenzwerten der TA Lärm. Ebenso werden die Kriterien bzgl. der zulässigen Geräuschspitzen eingehalten.

Gassicherung

Bodenluftmessungen haben ergeben, dass der Boden aufgrund von anthropogenen Auffüllungen erhöhte und damit kritische Konzentrationen von Kohlenstoffdioxid (CO₂) aufweist (vgl. Fachgutachten des Büros Firchow & Melchers, Geologen GbR vom 20.07.2012 und 21.08.2012, Lünen). Es wird allerdings kein Sanierungsplan aufgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt Art und Umfang der erforderlichen Sanierung nicht abzuschätzen sind. Daher muss einzelfallbezogen ein Sanierungs- / Sicherungskonzept erstellt werden. Das heißt, dass im gekennzeichneten Bereich bauliche Nutzungen nur zulässig sind, wenn ein mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Wasser und Boden, abgestimmtes Sanierungs-/Sicherungskonzept im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Das von einem Sachverständigen zu erarbeitende Sanierungs- / Sicherungskonzept muss gebäude- und anlagenbezogene Gassicherungsmaßnahmen hinreichend aufzeigen, um gesundheitliche Risiken ausschließen zu können. Dabei muss auch die CO₂ – Migration in Nachbarflächen ausgeschlossen werden. Es muss sichergestellt sein, dass entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen nach entsprechendem Stand der Technik durchgeführt werden.

Naherholung

Der gesamte Geltungsbereich, der sich nach dem Abriss der Schulgebäude (2009) aufgrund des Baumbestandes und der offenen Wiesensituation als parkartig darstellt, verändert sich durch die geplante Wohnbebauung durch ein- bis zweigeschossige Häuser. Im östlichen Teil des B-Plangebietes bleiben ein öffentlicher Spielplatz sowie eine öffentliche Grünanlage erhalten.

6.1.2 Pflanzen und Tiere

Die Umsetzung des Planvorhabens führt im Plangebiet zu einem Verlust von unversiegelten Flächen (ehemaliges Grünland) sowie zum Verlust von Bäumen und Gehölzstrukturen. Zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung können einige Bäume (im Bereich vorh. Spielplatz, entlang der Bahnhofstraße, vereinzelt in der Fläche) sowie die Gehölzstrukturen im Westen (Piplingsgraben) erhalten werden. Durch die Lage eines Regenrückhaltebeckens im westlichen Teil des Plangebietes können die dort vorhandenen Kopfweiden

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

im Umfeld erhalten werden. Eine ökologische Verbesserung des Piplingsgrabens (Offenlegung auf ca. 70 m) wird angestrebt. Der öffentliche Spielplatz und die öffentliche Grünanlage bleiben erhalten.

Mit dem Standortverlust für die Pflanzenwelt ist auch immer ein direkter Lebensraumverlust für die Tierwelt verbunden (Tiere: s. auch Kap. 8 Artenschutzrechtliche Prüfung).

6.1.3 Boden und Wasser

Die Flächeninanspruchnahme der geplanten Wohnbebauung und der Erschließungsmaßnahmen greift wesentlich in das Schutzgut Boden ein. Der Eingriff geschieht durch die Veränderung der Oberflächengestalt durch Versiegelung und Verdichtung. Für einen Teil der nicht überbaubaren Freiflächen ist davon auszugehen, dass während der Bauphase die Bodenfunktionen z. B. durch Verdichtung sowie Ablagerungen, Umschichtungen oder Auffüllungen zumindest zeitweise beeinträchtigt werden.

Der Boden ist grundsätzlich während der Bauphase durch Schadstoffeinträge (lösliche und mobile Spurenstoffe), durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf das Grundwasser ist die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.

Die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von Boden wird minimiert durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Das Grundwasser ist grundsätzlich in der Bauphase (Baugruben) durch den Eintrag von Schadstoffen (insbesondere durch lösliche und mobile Spurenstoffe durch Maschineneinsatz oder Unfälle) gefährdet.

6.1.4 Luft und Klima

Im Rahmen der Umweltprüfung ist abzuschätzen, ob bei Umsetzung der Planung relevante Veränderungen von Klima und Luft verursacht werden können. Im Falle der Bebauung von vegetationsbestandenen Freiflächen sind Umweltauswirkungen durch zunehmendes Verkehrsaufkommen sowie eine allgemeine Erwärmung durch Versiegelung und abnehmende Luftzirkulation zu erwarten. Der Begriff Luftverunreinigungen umfasst „Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe“ (§ 3 Bundesimmissionsschutzgesetz). Luftverunreinigungen bzw. –veränderungen können das Klima sowohl auf der kleinräumigen als auch auf der regionalen bis hin zur globalen Ebene beeinträchtigen.

Die geplante Bebauung beeinflusst das örtliche Klima direkt durch erhöhte Aufheizung infolge der Flächenversiegelung und infolge von Abwärme (mikroklimatische Veränderungen durch mehr Abstrahlungsfläche und geringere Kaltluftproduktion). Durch den Verlust von Freilandstrukturen (hier: Wiesen- bzw. Rasenfläche) mit klimatischen Ausgleichsfunktionen durch Versiegelung und Überbauung vermindert sich das Luftregenerationspotential.

Direkte Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse sind nicht bzw. nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Stoffliche Immissionen und Emissionen, die gesetzliche vorgeschriebene Grenzwerte überschreiten, sind als Folge der Planung nicht zu erwarten.

Zu berücksichtigen sind ferner, jedoch nur als vorübergehende Auswirkungen, die bauzeitbedingten Schadstoffemissionen und –immissionen, ausgehend von Baumaschinen, Staubverwehungen etc.

6.1.5 Landschaftsbild / Ortsbild

Es ergeben sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Ortsbild. Nördlich des ehemaligen Schulgeländes entfällt ortsrantypisches Grünland. An der westlichen Plangebietsgrenze wird der zukünftige „Ortsrand“ weiterhin durch die Gehölze entlang des Pilinggrabens gebildet. Im Plangebiet bleiben wenige Baumstrukturen erhalten. Die vorhandenen Bäume entlang der Bahnhofstraße bleiben erhalten. Die Verkehrsflächen sowie die geplanten Stellplatzanlagen werden mit Bäumen begrünt.

6.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen.

6.2 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu beurteilenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

6.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung)

Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Mensch. Die geplante Wohnbebauung ist hinsichtlich der Lärmsituation (Verkehr / Gewerbe) vereinbar mit den bestehenden Nutzungen. Bodenluftmessungen haben ergeben, dass der Boden aufgrund von anthropogenen Auffüllungen erhöhte und damit kritische Konzentrationen von Kohlenstoffdioxid (CO₂) aufweist. Es wird allerdings kein Sanierungsplan aufgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt Art und Umfang der erforderlichen Sanierung nicht abzuschätzen sind. Daher muss einzelfallbezogen ein Sanierungs- / Sicherungskonzept erstellt und im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Die Grünstrukturen im B-Plangebiet können nur in Teilen erhalten werden. Klima und Luftqualität werden sich nicht wesentlich verschlechtern. Insgesamt bestehen für das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken. Es ergeben sich Auswirkungen auf Landschafts- / Ortsbild.

7. Maßnahmen
zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (u. a. Eingriffsregelung)

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um eine Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Schulgeländes. Dies entspricht der Bodenschutzklausel in ihren zentralen Forderungen.

7.2 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich

Das an der Nordgrenze des Geltungsbereiches vorhandene **Gehölz mit Bäumen** wird als **private Grünfläche** festgesetzt.

Im Osten des Bebauungsplanes werden die vorhandenen **Grünflächen** als **öffentliche Grünfläche** und **generationengerechter Spielplatz/Freizeitfläche** festgesetzt.

Im Plangebiet werden sechs (6) **Bäume** mit einem **Erhaltungsgebot** belegt und sind dauerhaft zu erhalten.

Entlang der **Bahnhofstraße** werden bis zur Einmündung der Erschließungsstraße „Planstraße“ im Abstand von 9,00 m **Bäume I. Ordnung** gemäß nachfolgender Pflanzliste angepflanzt, sobald die vorhandenen Bäume ihren erhaltenswerten Charakter verlieren sollten.

Entlang der „**Planstraße**“ werden mind. 11 hochstämmige **Laubbäume II. Ordnung** gemäß nachfolgender Pflanzliste angepflanzt.

Je angefangener zusammenhängender 6 Stellplätze wird mind. 1 Laubbaum II. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzliste angepflanzt.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung
(Qualität: mind. Hochstamm, 3 x v., aus	(Qualität: mind. Hochstamm, 3 x v., aus

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

extra weitem Stand, m DB, 18 – 20, durchgehender Leittrieb)	extra weitem Stand, m DB, 18 – 20, durchgehender Leittrieb)
Tilia cordata in Sorten (Linde)	Acer platanoides „Cleveland“ (Spitzahorn) Carpinus betulus “Frans Fontaine” (Säulen-Hainbuche) Acer Campestre Crataegus monogyna Crataegus laevigata Sorbus aucuaria

7.3 Eingriff- / Ausgleichsbilanz

A. Ausgangszustand innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 2a							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfl. Nr.	Code	Eigentümer/ Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	1.1	versiegelte Fläche, (60 % Anteil)	18.565	0,0	1,0	0,0	0
	1.1	versiegelte Fläche, Straße	6.962	0,0	1,0	0,0	0
	1.1	versiegelte Fläche, Versorgung	51	0,0	1,0	0,0	0
	4.4	Intensivrasen, (40 % Anteil)	12.378	0,2	1,0	0,2	2.476
	7.4	Graben, Seitenflächen	744	0,4	1,0	0,4	298
Größe des Bearbeitungsgebietes:			38.700				
Gesamtflächenwert A:							2.773

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

B. Zustand innerhalb des Geltungsbereiches gem. den Festsetzungen des B-Planes Nr. 35							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfl. Nr.	Code	Eigentümer/ Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	1.1	versiegelte Fläche (60 % Anteil)	13.419	0,0	1,0	0,0	0
	1.1	versiegelte Fläche (Erschließung)	9.273	0,0	1,0	0,0	0
	1.3	Rasenfugenpflaster	47	0,1	1,0	0,1	5
	2.1	Straßenränder etc.	121	0,1	1,0	0,1	12
	4.1	Ziergarten (40 % Anteil)	9.514	0,2	1,0	0,2	1.903
	4.2	Ziergarten, struktureich	680	0,4	1,0	0,4	272
	4.4	öffentl. Grünfläche, Spielplatz	3.486	0,2	1,0	0,2	697
	7.4	Graben, Seitenflächen	938	0,4	1,0	0,4	375
	7.4	RRB	1.222	0,4	1,0	0,4	489
Größe des Bearbeitungsgebietes:			38.700				
Gesamtflächenwert B:							3.753
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							980

Aus der Gegenüberstellung von Gesamtflächenwert A (B-Plan Nr. 2a) und Gesamtflächenwert B (B-Plan Nr. 35) ergibt sich in der Gesamtbilanz C eine positive Biotopwertdifferenz.

Der Eingriff gilt als ausgeglichen.

7.4 Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung

Im Kap. 4.1 ist die Bestandssituation auf dem Grundstück des Vorhabens beschrieben. Zur Berücksichtigung der Baumschutzsatzung und als Grundlage für die Bilanzierung notwendiger Ersatzpflanzungen entsprechend liegt eine Kartierung/Vermessung des Baumbestandes vor. Von den geschützten Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden auf Grund des Vorhabens 25 Bäume entfernt.

Nach der Baumschutzsatzung ist es grundsätzlich gem. § 4 verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten des § 4 können im Einzelfall Befreiungen erteilt werden. Ausnahmen und Befreiungen sind zu beantragen. Wird eine Befreiung erteilt (s. § 6), so sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Für den Bereich des B-Planes bedeutet das insgesamt eine Ersatzpflanzung von 25 Bäumen (Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit dem Baumschulmaß 18-20 cm Stammumfang). Ist eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten (s. § 10).

7.5 Zusammenfassung

Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um eine Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Schulgeländes.

Ein vorhandenes Gehölz mit Bäumen (Nordgrenze Geltungsbereich) kann erhalten und als private Grünfläche festgesetzt werden. Weiterhin werden sechs vorhanden Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Eine vorhandene Grünfläche wird als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Als Minderungsmaßnahmen werden im Bereich der Verkehrsflächen anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Von den geschützten Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden auf Grund des Vorhabens 25 Bäume entfernt. Für den Bereich des B-Planes bedeutet das insgesamt eine Ersatzpflanzung von 25 Bäumen.

Aus der Gegenüberstellung von Gesamtflächenwert A (B-Plan Nr. 2a) und Gesamtflächenwert B (B-Plan Nr. 35) ergibt sich eine positive Biotopwertdifferenz. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

8.1 Artenschutz

Mit der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Mit der neuerlichen Novellierung im Jahre 2009 und Inkrafttreten am 1. März 2010 wurde das bisherige Rahmenrecht ersetzt und somit eine umfassende, unmittelbar geltende Vollregelung geschaffen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Darüber hinaus dürfen die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so erheblich gestört werden, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

In diesen Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungsfähigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend der europäischen Bestimmungen hinsichtlich der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des Betrachtungsraumes geprüft werden.

8.2 Planungsrelevante Arten

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammengestellt, die als planungsrelevante Tierarten zu betrachten sind. Dazu sind Informationen im Internet zur Verfügung gestellt. Als planungsrelevant gelten die streng geschützten Arten mit seit 1990 bodenständigen Vorkommen in NRW sowie regelmäßig auftretende Durchzügler und Wintergäste. Hinzu kommen die gefährdeten Arten der Roten Liste und Koloniebrüter. Die Allerwelts-Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden als nicht planungsrelevant angesehen.

Eine weitere Eingrenzung der vor Ort zu erwartenden planungsrelevanten Arten ergibt sich durch eine differenzierte Analyse der von den Arten genutzten Lebensräume innerhalb der relevanten Messtischblätter (MTB). In diesem Zusammenhang hat das LANUV ein System von 24 übergeordneten Lebensraumtypen entwickelt. Alle planungsrelevanten Arten wurden denjenigen Lebensräumen zugeordnet, in denen sie üblicherweise angetroffen werden können.

Die als „planungsrelevante Tierarten“ zusammengefassten Arten sind für das betreffende Messtischblatt 4312 Hamm in der folgenden Auflistung (Tabelle 1) zusammengestellt. Zugrunde gelegt sind die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, die durch den Eingriff betroffen sind:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche und Hecken
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Säume, Hochstaudenfluren

Tabelle1: potentiell vorkommende Tierarten lt. Messtischblatt 4312

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		
Säugetiere			
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	Art vorhanden	G
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Art vorhanden	G
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	Art vorhanden	G
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	Art vorhanden	U
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Art vorhanden	G
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	Art vorhanden	U
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Art vorhanden	U
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	Art vorhanden	G
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	Art vorhanden	G
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Art vorhanden	G
Vögel			
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	sicher brütend	U
Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	sicher brütend	U
Blauehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	sicher brütend	U
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	sicher brütend	G
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	sicher brütend	
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	sicher brütend	G
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	sicher brütend	U-
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	sicher brütend	G
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	sicher brütend	G
Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	sicher brütend	S
Krickente	<i>Anas crecca</i>	Wintergast	G
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	Durchzügler	G
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	sicher brütend	G
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	sicher brütend	G-
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	sicher brütend	G
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	sicher brütend	U-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	sicher brütend	G-
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	sicher brütend	U
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	beobachtet zur Brutzeit	U
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	sicher brütend	S
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	sicher brütend	G
Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	sicher brütend	U+
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	sicher brütend	G
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	beobachtet zur Brutzeit	G
Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	Durchzügler	G
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	sicher brütend	G
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	sicher brütend	U-
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	sicher brütend	G
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	sicher brütend	G
Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	beobachtet zur Brutzeit	U
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	sicher brütend	U
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	sicher brütend	G-
Amphibien			
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	Art vorhanden	G
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	Art vorhanden	U
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Art vorhanden	U+

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

Zeichenerklärung zum Erhaltungszustand:

G / G-	günstig / günstig, sich verschlechternd
U / U- / U+	ungünstig / ungünstig, sich verschlechternd / ungünstig, sich verbessernd
S	schlecht

Wird der Anspruch der planungsrelevanten Arten an ihre Brutstätte oder Nahrungs- und Jagdgebiete von den durch das Vorhaben betroffenen Biotopen nicht abgedeckt, so wird die Betroffenheit der Art ausgeschlossen (siehe Tabelle 2, Artenschutzrechtliche Prüfung, Grünkonzept). Ausschlaggebend sind somit die derzeitige vorherrschende Nutzung, die Flächenausdehnung und die Ausprägung der betroffenen Biotoptypen.

Säugetiere

Vorkommen der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus im Bebauungsplangebiet sind nicht auszuschließen. Potentielle Brut- und Ruhestätten können in umgebenden, älteren Wohngebäuden oder in Bäumen nicht ausgeschlossen werden. Gebäude sind von dem Vorhaben nicht betroffen, ein Teil des Baumbestandes geht verloren. Es können sich einzelne Fledermäuse temporär in den Bäumen aufhalten, eine Eignung der betroffenen Bäume als Wochenstubenstandort oder zur Überwinterung ist nicht gegeben. Die Extensivrasenfläche als geeignete Fläche für Jagdflüge stellt möglicherweise einen Teil des Jagdreviers dar. Ein Ausweichen auf benachbarte Flächen (Gärten, landwirtschaftliche Flächen) ist möglich, eine wesentliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

Amphibien

Eine Betroffenheit der Artengruppe Amphibien ist durch das Vorhaben nicht gegeben, es sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Reptilien

Eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ist durch das Vorhaben nicht gegeben, es sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Vögel

Ein Vorkommen der planungsrelevanter Vogelarten: Mäusebussard und Steinkauz ist nicht auszuschließen. Die im Gebiet vorkommende Kopfweidengruppe ist pot. für den Steinkauz als Brutplatz geeignet, ein reales Vorkommen ist nicht belegt. Die Bäume werden erhalten. Die Extensivrasenfläche ist als Jagdrevier für Steinkauz und Mäusebussard geeignet. Ein Verlust der Fläche ist kein wesentlicher Eingriff, da beide Arten ein großflächiges Jagdrevier aufweisen und ein Ausweichen auf andere Flächen möglich ist. Zum Schutz der „Allerweltsvogelarten“ während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Gehölzfällarbeiten auf den geplanten Bauflächen entspr. den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes §39(5) nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2 des Jahres gestattet.

planungsrelevante Pflanzenarten

Floristische Kartierungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Im Fundortkataster der LANUV ist kein Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten dargestellt.

8.3 Beeinträchtigungen / Störungen / Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen beschränken sich auf den Zeitpunkt der Baumfällarbeiten zum Schutz der Vogelwelt. Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes §39(5) sind Gehölzfällarbeiten nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. des Jahres gestattet.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen z.B. in Form von besonderer Projektgestaltung werden nicht erforderlich, ebenso keine funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Eine weitergehende Art-für-Art-Betrachtung ist für potentiell vorkommende Arten im Anhang beigefügt. Weitergehende faunistische Kartierungen werden als nicht erforderlich angesehen.

Die Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europ. Vogelarten werden gem. §44 BNatSchG unter folgenden Gesichtspunkten beurteilt:

1. Es werden keine Tiere verletzt oder getötet.
2. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeit wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.
3. Eventuelle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört.
4. Es werden keine wildlebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört.
5. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

8.4 Fazit

Es werden unter der Voraussetzung, dass die Fäll- und Rodungsarbeiten zwischen dem 1.10. und dem 28.2. des Folgejahres durchgeführt werden, keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

9. **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

Gemäß §4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand angemessener Weise verlangt werden können. Die Gemeinde kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

10. **Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Im Bebauungsplan werden alle Baufelder als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (WA 1 mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise, WA 2 und WA 3 mit Einzel-, Doppel- Reihenhäuser in einer max. zweigeschossigen Bauweise, WA 4 ausschließlich Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise). Das mit WA 1 gekennzeichnete Baugebiet ist den Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorbehalten. Sofern hier ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden geplant werden sollte, darf die Verkaufsfläche eine maximale Größe von 799 m² nicht überschreiten.

Das Umfeld des Planungsbereiches (Untersuchungsraum) ist vornehmlich wohnbaulich geprägt. Nördlich entlang der Dürerstraße, südlich der Bahnhofstraße und in Teilbereichen östlich der Straße Auf dem Holtfeld befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Das Gebiet östlich des Planbereiches hingegen weist mehrgeschossige Wohngebäude auf. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Piplingsgraben, der teilweise verrohrt ist. In seinem Verlauf befinden sich ältere Gehölzstrukturen mit Einzelbäumen. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Hoflage „Berlinghoff“ mit älterem Baumbestand und hofnahen Grünlandflächen.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes schließen sich das Wohngebiet der Holtfeldsiedlung im Norden und auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße die Vogelsiedlung an. Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nähe soziale Einrichtungen wie eine Kirche und ein Kindergarten.

Vorbelastungen im Untersuchungsraum ergeben sich durch die Verkehre der Bahnhofstraße, der Straße Auf dem Holtfeld sowie evtl. der Hammer Straße.

Es liegen keine Daten zur Grundbelastungen hinsichtlich der Luftgüte vor.

Im Geltungsbereich ist nach dem Altlastenkataster des Kreises Unna eine Verdachtsfläche gekennzeichnet (Aufschüttung). Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen sowie für Wohngebiete werden nicht überschritten. Erhöhte PAK-Werte sind hauptsächlich im südwestlichen Bereich festgestellt worden. Nutzgärten wären in diesem Bereich unzulässig. Da die Fläche WA 1 aber der Versorgung des Gebietes dienenden Läden vorbehalten ist, ergibt sich daraus kein Nutzungskonflikt.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

Es werden zwingend Gassicherungsmaßnahmen für CO₂ auf der Fläche II empfohlen. Diese sind in Abhängigkeit mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu konzipieren. Weiterhin ist auch die nördliche Fläche gegen eine Migration des CO₂ zu schützen. Daher müssen im Bereich der Planstraße Gassicherungsmaßnahmen getroffen werden, damit eine Migration verhindert wird.

Naherholungsaspekte sind derzeit für das Plangebiet relevant.

Falls die Bebauung nicht realisiert wird, bleiben die derzeitigen Nutzungen bestehen. Es werden sich hinsichtlich der Schutzgüter keine Veränderungen zum Status quo ergeben

Auswirkungen ergeben sich bei Umsetzung der Planung auf das Schutzgut Mensch. Die geplante Wohnbebauung ist hinsichtlich der Lärmsituation (Verkehr / Gewerbe) vereinbar mit den bestehenden Nutzungen. Bodenluftmessungen haben ergeben, dass der Boden aufgrund von anthropogenen Auffüllungen erhöhte und damit kritische Konzentrationen von Kohlenstoffdioxid (CO₂) aufweist. Es wird allerdings kein Sanierungsplan aufgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt Art und Umfang der erforderlichen Sanierung nicht abzuschätzen sind. Daher muss einzelfallbezogen ein Sanierungs- / Sicherheitskonzept erstellt und im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Die Grünstrukturen im B-Plangebiet können nur in Teilen erhalten werden. Klima und Luftqualität werden sich nicht wesentlich verschlechtern. Insgesamt bestehen für das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken.

Es ergeben sich Auswirkungen auf Landschafts- / Ortsbild.

Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um eine Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Schulgeländes.

Ein vorhandenes Gehölz mit Bäumen (Nordgrenze Geltungsbereich) kann erhalten und als private Grünfläche festgesetzt werden. Weiterhin werden sechs vorhanden Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Eine vorhandene Grünfläche wird als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“

Als Minderungsmaßnahmen werden im Bereich der Verkehrsflächen anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Von den geschützten Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden auf Grund des Vorhabens 25 Bäume entfernt. Für den Bereich des B-Planes bedeutet das insgesamt eine Ersatzpflanzung von 25 Bäumen.

Aus der Gegenüberstellung von Gesamtflächenwert A (B-Plan Nr. 2a) und Gesamtflächenwert B (B-Plan Nr. 35) ergibt sich eine positive Biotopwertdifferenz. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.

Es werden unter der Voraussetzung, dass die Fäll- und Rodungsarbeiten zwischen dem 1.10. und dem 28.2. des Folgejahres durchgeführt werden, keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

Aufgestellt, Coesfeld, den 05.11.2012

Dipl. Ing. Klaus Deppe

11. Anlageverzeichnis

- Übersichtsplan Untersuchungsraum zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“ - (DINA 4), o. M., Stand: Januar 2012
- Plan Nr. 1120-01, i. O. M:1:1000, Stand: 23.02.2011

12. Übersicht der Gutachten und Fachbeiträge zum Bebauungsplan

Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen West“. 05.11.2012. Coesfeld

Peutz Consult: Fortführung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ortseingang Bönen – West“, Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet und für die bestehende Bebauung. Bericht FA 6426-1 vom 01.12.2011. Düsseldorf 2011

Firchow & Melchers: Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, B-Plan Nr. 35 „Ortseingang Bönen – West“, Bericht 1 vom 20.07.12, Bericht 2 vom 20.08.12, Bericht 3 vom 21.08.12. Lünen 2012

13. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Gemeinde Bönen: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönen, Stand: 2005
- Gemeinde Bönen: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Bönen vom 23.12.2010
- Geoserver NRW: Aussagen zu Boden, Biotopkatasterflächen, Landschaftsschutz

Gemeinde Bönen (Kreis Unna)

Übersichtsplan
zum Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 35
"Ortseingang Bönen West"

- Grenze des Geltungsbereichs
- Untersuchungsbereich B-Plan

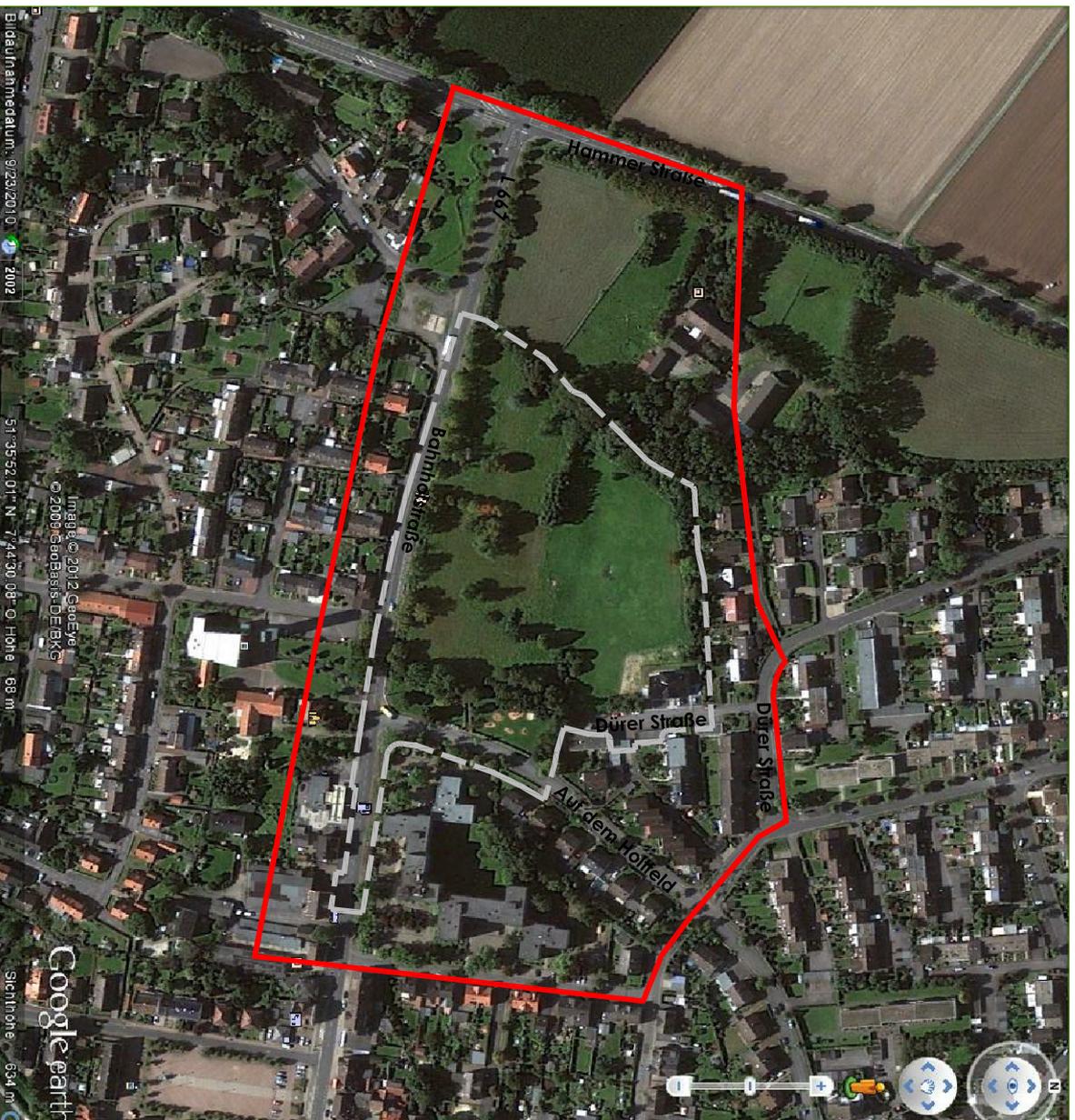
Stand: Januar 2012

Auftraggeber:
Gemeinde Bönen
Am Bahnhof 7
59199Bönen

Bearbeitung:



Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. Klaus Deppe
48653 Coesfeld, Bischofsmühle 3
Fon 02541/85027 Fax 02541/85049
info @ gruenkonzept - deppe. de



Quelle: Google earth

ohne Maßstab



Code	Biotoptyp	Grundwert*
8.3	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz (reich strukturiert)	0.8
8.3	Gebüsch (weniger strukturiert, kleinflächig)	0.5
4.5	Extensivrasen (5.1) (Brachen <5 Jahre)	0.3 (0.5)
4.4	Intensivrasen (hier: Spielplatz, Grünfläche)	0.2
4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturem, Bestand)	0.2
2.2	Straßenbegleitgrün (Baumscheiben)	0.2
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	0

- Baumerhalt möglich
- Baumverlust, geschützter Baum lt. Baumschutzsatzung
- sonstiger Baumverlust
- Baufelder / Verkehrsflächen lt. B-Plan Nr.35
- Geltungsbereich des B-Planes

*]Bewertung basiert auf der Methode des Kreises Unncr: "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung", Stand: Juli 2003

Plan basiert auf der Grundlage der Planunterlagen "Vermessung, Baumbestand" Gemeinde Böhnen, Stand: 1.5.09.2011
 Basiert auf Daten B-Plan Nr. 35, Stand: 20.09.2011

Index/Datum	Änderung	Name
Stand:	23.02.2012	
Gezeichnet:	L.Klug (kl)	
Beitragler:	K.Deppe (de)	
Auftraggeber:	Gemeinde Böhnen Am Bahnhof 7 59199 Böhnen	
Projekt:	Bebauungsplan Nr. 35 "Ortseingang Böhnen West" Umweltbericht - Vorentwurf -	
Maßstab:	1 : 1000	Projekt Nr. 1120-01

Derzeitiger Zustand des Plangebietes im Geltungsbereich des B-Planes mit Überlagerung B-Plan / Konflikt Baumschutz

Landchaftsarchitekten
 Dipl.-Ing. Klaus Deppe
 48653 Coesfeld, Birchholstraße 3
 Fon 02541/85027 Fax 02541/85049
 Info @ gruenkonzept - deppe.de