

Begründung

zum Bebauungsplan Lünen Nr. 169 „Jägerstraße“ 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass
 2. Lage und Begrenzung des Plangebietes
 3. Planungsrechtliche Vorgaben
 4. Bestandsbeschreibung
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.3 Verkehr/ ÖPNV Anschluss
 - 4.4 Infrastruktur
 - 4.5 Altlasten
 5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
 6. Planungsmaßnahmen
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Entwässerung
 - 6.3 Immissionsschutz
 - 6.4 Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen
 7. Auswirkungen der Planung
 8. Flächenbilanz
 9. Bodenordnung
 10. Festsetzungen und Hinweise
- Gutachten zur Planung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 169 „Jägerstraße“ ist seit dem 9.12.1996 rechtskräftig. Für diesen zur Änderung anstehenden Teilbereich setzt der Plan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im vorderen Bereich an der Jägerstraße waren ein Gebäude mit drei Vollgeschossen, ein viergeschossiges Einzelhaus und im rückwärtigen Bereich zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen. Südlich angrenzend soll eine Grünfläche und ein durch Bäume begleiteter Fuß- und Radweg den Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bilden. Die beabsichtigte Wohnbebauung entsprechend des bestehenden Planungsrechts konnte bisher aufgrund der Eigentumsverhältnisse, des verhältnismäßig hohen Erschließungsanteils und fehlenden Investoren, welche die städtebauliche Figur und die Gebäudetypologie umsetzen, nicht realisiert werden. Aufgrund eines Eigentümerwechsels befinden sich die Flächen nun im Besitz der Stadt Lünen bzw. eines städtischen Tochterunternehmens, so dass die Entwicklung und Vermarktung nun durch die Stadt erfolgen kann. Somit kann auch dem Ziel des nachhaltigen Wohnflächenmanagements - aktive und strategische Wohnungs- und Baulandpolitik- entsprochen werden.

Derzeit werden an anderer Stelle im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes und auch in einem weiteren Baugebiet im Ortsteil Lünen-Süd Reihenhäuser errichtet, so dass diesbezüglich der vorhandene Bedarf befriedigt werden kann. Es ist jedoch Bedarf an Grundstücken erkennbar, die individuell mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden können. Die planerischen Überlegungen beziehen sich daher jetzt auf eine wirtschaftlichere Erschließung, sowie auf eine stadtteilbezogene und nachfragegerechte Bebauung. Anstelle des festgesetzten Turmhauses, des Geschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser ist nunmehr eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen.

Obwohl der bestehende Bebauungsplan fast 20 Jahre alt ist und das Thema Bodenschutz seitdem immer mehr an Bedeutung gewonnen hat, soll an einer baulichen Entwicklung an diesem landwirtschaftlich genutzten Standort festgehalten werden. Aufgrund der Siedlungsstruktur des Ortsteils Lünen-Süd gibt es in den Randbereichen keine weiteren Flächen die ohne weiteres für eine Bebauung in Frage kommen könnten. Restriktionen ergeben sich durch die Autobahn im Süden, die Bahnlinie im Osten und eine Hochspannungsleitung im Norden. In den Innenbereichen lässt die vorhandene Bebauungsstruktur zwar größere Freiflächen erkennen, die aber auch nicht ohne weiteres einer neuen Bebauung zugeführt werden können. Es handelt sich dabei teilweise um Mietwohnungsbestände einer Baugesellschaft, die eher für eine Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau geeignet sind. Andererseits gibt es auch kleinteilige Bebauungen mit oftmals tiefen Gärten, die aber aufgrund der Eigentümerstrukturen nicht kurz- bis mittelfristig verfügbar sind. Darüber hinaus wären zur Steuerung einer baulichen Entwicklung ggf. Bauleitplan- und Umlegungsverfahren erforderlich.

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich, eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 169 „Jägerstraße“, liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Lünen-Süd in der Gemarkung Altenderne, Flur 5, und umfasst die Flurstücke 4, 6 und 1782. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- die Jägerstraße im Nordwesten,
- die nordöstliche Grenze des Flurstückes 4,
- den Weg „Am Schottweg“ im Südosten,

- die Südgrenze des Flurstücks 1782 und die
- Süd- und Westgrenzen des Flurstückes 6.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

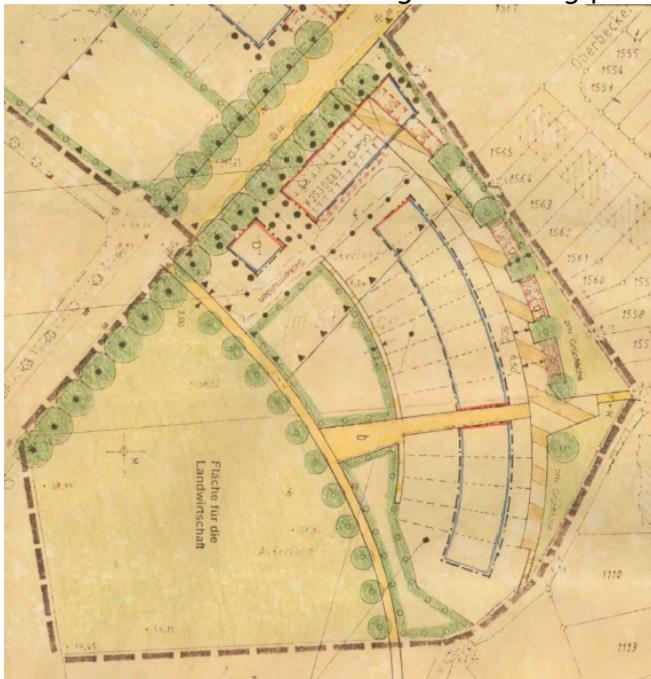
Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 3.2.2006 stellt in dem für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich eine Wohnbaufläche dar. Südlich angrenzend und im weiteren Verlauf ist eine Grünfläche, sowie eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich angrenzend aber außerhalb des Plangebietes ist die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich übernommen worden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 169 „Jägerstraße“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nach Rechtskraft den ursprünglichen Plan in einem Teilbereich ersetzen. Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der geplante Fuß- und Radweg sowie ein geplanter Entwässerungsgraben sollen südlich des Plangebietes an den Schottweg und den vorhandenen Graben angebunden werden, die im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Landschaftsplan

Der für die Wohnbebauung, den Weg und die Grünfläche vorgesehene Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen. Der südliche Bereich der dem Bestand entsprechend, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden soll, wird vom Landschaftsplan erfasst. Festgesetzt ist die Pflanzung von Baumreihen entlang der Jägerstraße. Diese Bepflanzung ist bereits vorhanden und der Erhalt wird im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet im südwestlichen Bereich von Lünen handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche die als Acker (Maisanbau) genutzt wird. Parallel zur angrenzenden Jägerstraße befindet sich ein Grünstreifen der mit Platanen bepflanzt ist. Am süd- und nordöstlichen Rand befindet sich ein Graben, mit dem aus dem Bereich des Südparks und der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche Wasser abgeführt wird. Daran schließt sich die vorhandene Bebauung an der Straße „Oberbeckerweg“ und der Wagnerstraße an. Es handelt sich dabei um eine durchweg zweigeschossige Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Die Gebäude an der Wagnerstraße befinden sich im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung. Die Flächen westlich der Jägerstraße, die ebenfalls im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, sollen sukzessive der vorgesehenen Wohnbebauung zugeführt werden. Südlich an das Plangebiet schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Südpark als Naherholungsgebiet an.

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind in dem überplanten Gebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen - hat jedoch dargelegt, dass das Plangebiet als bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich einzustufen ist. Dieser Raum war während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelt, so dass auch in Lünen bereits zahlreiche archäologische Fundstellen unterschiedlicher Epochen bekannt geworden sind. Da nicht auszuschließen ist, dass auch innerhalb des Plangebietes bisher unbekannte Bodendenkmäler liegen, soll vor den ersten Bodeneingriffen eine Oberflächenprospektion erfolgen.

4.3 Verkehr/ ÖPNV Anschluss

Über die angrenzende Jägerstraße ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen Verkehrsnetz verbunden. Die Zufahrt zur B 236 in Dortmund- Derne und somit der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz (BAB 2) ist in ca. 3 km erreichbar.

Das geplante Baugebiet wird durch die Buslinie C4 "Brusenkamp-Hbf-Stadtmitte-Süd-Lanstrop" an den Haltestellen "Kielhornschule" (ca. 300 m Entfernung) und "Frei-igrathstraße" den Linienbusverkehr angebinden. Die Linie C4 verkehrt Mo-Sa im Stundentakt (auch an So und Feiertagen).

4.4 Infrastruktur

In etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriemarkt. Auch weitere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil Lünen- Süd ausreichend vorhanden. Ein Kindergarten, Grund-, Haupt- und Gesamtschule sowie kirchliche Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

4.5 Altlasten

In den hier vorliegenden Unterlagen des Altlastenkatasters des Kreises Unna sind für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Eintragungen vorhanden.

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Der Gesetzgeber ermöglicht es grundsätzlich im vereinfachten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten. Um jedoch eine umfassende Information der von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten, soll von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht werden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand daher nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 13.10.2014 bis zum 11.11.2014 statt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung führten verwaltungsinterne Überlegungen dazu, dass Gestaltungskonzept noch einmal zu ändern. So wurde auf die dargestellten Doppelhäuser verzichtet und die Verkehrsfläche modifiziert. Weiterhin soll ein Entwässerungsgraben sowie ein Lärmschutzwall angelegt werden. Aufgrund dieser planerischen Änderungen wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen, die vom 22.6.2015 bis zum 20.7.2015 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, stattgefunden hat. Auch während dieser Zeit wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.11.2015 bis zum 11.12.2015 statt. Während dieser Zeit gab es einige Nachfragen zur Reservierung von Baugrundstücken, sowie zwei Stellungnahmen zum Bebauungsplan. Eine bezog sich auf die vorgesehenen Gebäudeformen; in einer weiteren wurde der Bebauungsplan komplett abgelehnt, da er in vielfacher Hinsicht als nachteilig erachtet wurde. Der Abwägungsprozess führte nicht dazu, dass die Planung geändert oder aufgegeben wurde.

6. Planungsmaßnahmen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die Vorgabe des bestehenden Bebauungsplanes beibehalten und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sollen in dem relativ kleinen Baugebiet ausgeschlossen werden.

Parallel zur geplanten Erschließungsstraße und um die Wendeanlage werden eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise ermöglicht. Die Baukörperstellung wird durch Baugrenzen mit einer Bautiefe von 16 m definiert, so dass auch Anbauten, wie z.B. Wintergärten möglich sind. Die vorderen Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. In Kombination mit der max. Gebäudehöhe von 8,5 m kann so sichergestellt werden, dass der Raum zwischen den Gebäuden nicht zu beengt wirkt. Um dies zu unterstützen sollen die Vorgartenbereiche auch von einer Bebauung mit Garagen, Carports oder sonstigen Nebengebäuden freigehalten werden.

Um die Umsetzungen der gestalterischen Vorstellungen zu gewährleisten, werden neben den zeichnerischen auch textliche Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich u. a. auf die Gestaltung der Gebäude, die Zulässigkeit von Nebenanlagen und die Einfriedung der Grundstücke. Mit diesen Festsetzungen soll trotz einer individuellen Bebauungsmöglichkeit dennoch ein halbwegs homogenes Erscheinungsbild der neuen Siedlung, die den zukünftigen Ortsrand bilden wird, gewährleistet werden.

6.1 Erschließung

Das Plangebiet soll von der Jägerstraße über eine ca. 90 m lange Stichstraße mit einer Breite von 6,0 m erschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit, die für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist, wird am Ende geschaffen.

Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Im Einmündungsbereich ist auf einem kurzen Teilstück ein separierter Fußweg vorgesehen. Abhängig von der zukünftigen Grundstücksaufteilung sind im Straßenraum und im Bereich der Wendeanlage Parkplätze für Besucher und Pflanzflächen für Bäume anzuordnen. Daher werden je Grundstück nur max. 2 Zufahrten zugelassen, da ansonsten zu befürchten ist, dass im Straßenraum keine Besucherparkplätze oder Baumstandorte mehr angelegt werden können.

Um für Fußgänger und Radfahrer eine kurze Anbindung an die angrenzenden Siedlungsbereiche und den Südpark zu ermöglichen, ist zwischen dem Wendehammer und dem Schottweg ein 3 m breiter Weg vorgesehen. Auf der Westseite der Jägerstraße befindet sich die Straße „Auf der Leibzucht“, die insbesondere für Radfahrer eine direkte Verbindung zum Ortsteil Gahmen darstellt. Im Zuge dieser Planung ist beabsichtigt, die Wegeverbindung über einen Fuß- und Radweg bis zum benachbarten Südpark weiterzuführen. Die Grenzen dieses Bebauungsplanänderungsbereiches reichen im Süden nicht unmittelbar bis an den Schottweg. Die „letzten Meter“ des geplanten Weges mit begleitendem Grünzug und Entwässerungsgraben liegen daher außerhalb des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich.

6.2 Entwässerung

Das geplante Wohnquartier liegt innerhalb eines gültigen zentralen Abwasserplanes und soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Straßen werden in den vorhandenen Mischwasserkanal der Jägerstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird in einem separaten Regenwasserkanal geführt und zunächst ebenfalls in diesen Mischwasserkanal geleitet. Nördlich der Jägerstraße ist entlang der Straße Auf der Leibzucht die Anlage eines Grabens vorgesehen, der als Vorflut dienend, bis zum Süggebach führen soll. Sobald die Planung realisiert ist, soll unbelastetes Niederschlagswasser in diesen Graben eingeleitet werden.

Am süd- und nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft derzeit ein Graben, der Oberflächenwasser aus dem nahegelegenen Südpark aufnimmt. Der nordöstlich gelegene Teil dieses Grabens wird aufgegeben. Der Teil entlang des Schottweges soll erhalten bleiben und der Wegeentwässerung dienen. Das Gefälle dieses Grabens soll zukünftig umgekehrt werden und das anfallende Wasser wird in den neu anzulegenden Graben eingeleitet. Das Wasser aus diesem Graben wird zunächst ebenfalls in den Mischwasserkanal der Jägerstraße eingeleitet. Nach Herstellung des Vorflutsystems soll auch dieses Wasser zum Süggebach geführt werden. Für die Umlegung des Grabens ist eine Plangenehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

6.3 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 650 m nördlich der BAB 2. Die Umgebungslärmkartierung NRW gibt Hinweise auf eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete. Das in Auftrag gegebene Schallschutzgutachten bestätigt die Überschreitung der Orientierungswerte sowohl für die Tageszeit wie auch für die Nachtzeit. Demnach liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 55 und 61 dB(A) und in der Nacht zwischen 49 und 53 dB(A). (Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in einem allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.)

Als Lärminderungsmaßnahme ist daher, auch zum Schutz der Gärten und Außenwohnbereiche, die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 5 m entlang der südlichen Wohnbereichsgrenze vorgesehen. Durch die Anlage des Walls verbessert sich die Situation im Plangebiet um bis zu 3 dB(A). Details der Planung, wie z. B. die Beschaffenheit des einzubauenden Materials sowie die Bepflanzung werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Darüber hinaus werden an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Textlich wird daher festgesetzt, dass in den Lärmpegelbereichen II und III die folgenden Schalldämmmaße sicherzustellen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	R`w,res dB (A) erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä.	R`w,res erforderlich für Büroräume u. ä.
II	56- 60	30	30
III	61- 65	40	35

Aufgrund der hohen Nachtwerte, die an vielen Gebäudefassaden nachts 45 dB(A) überschreiten, werden ergänzend für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgegeben.

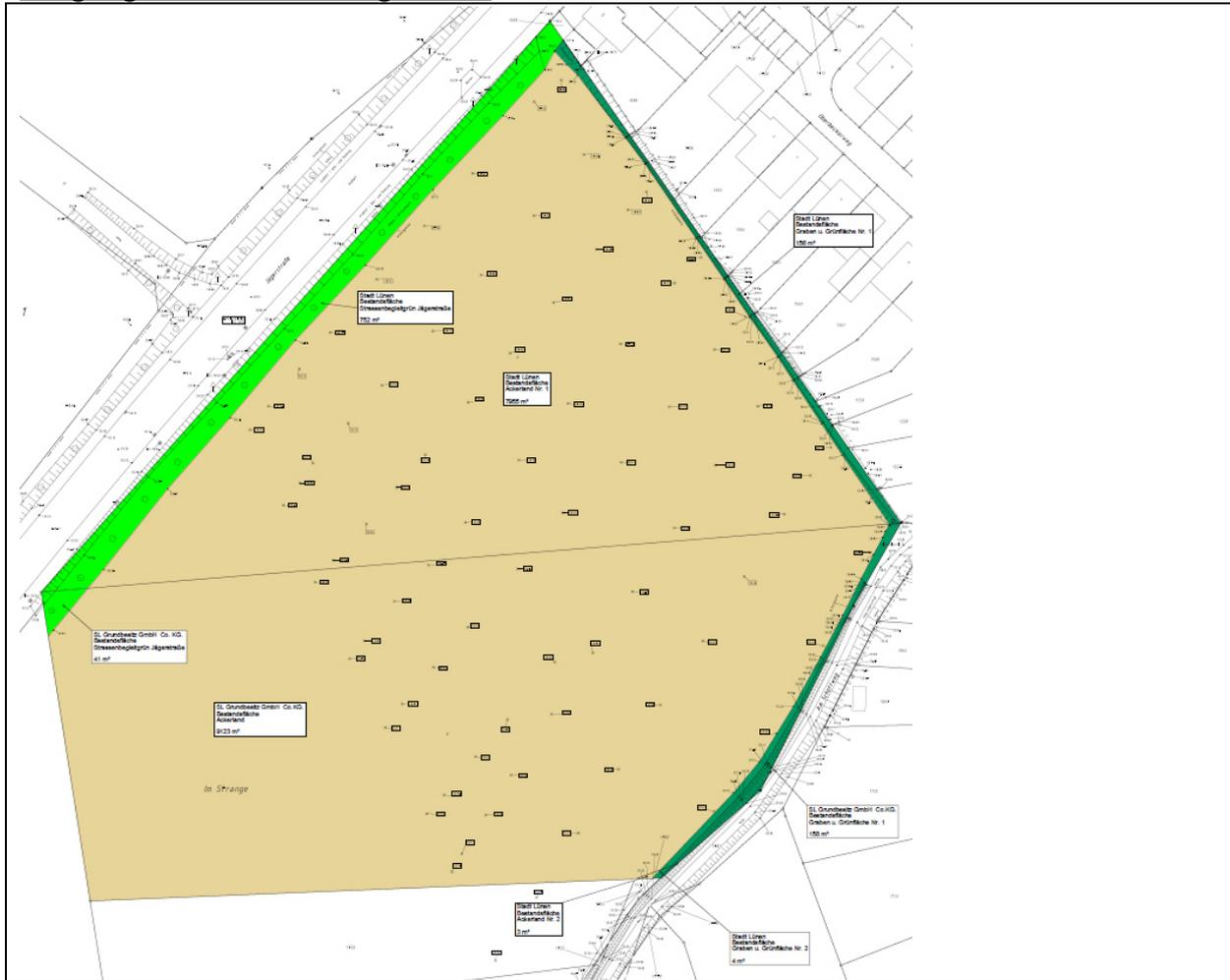
6.4 Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Erschließung des geplanten Baugebietes soll über die Jägerstraße erfolgen, die von einer Platanenallee gesäumt wird. Im Zuge der Bauarbeiten werden dabei zwei Bäume entfernt werden müssen. Der weitere Baumbestand mit der darunter liegenden Wiesenfläche soll erhalten bleiben. Am westlichen Rand des Baugebietes ist die Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalles vorgesehen. Zwischen den Baugrundstücken und dem Wall werden ein unbefestigter Weg und eine Entwässerungsmulde geschaffen, über den die Pflege der Wallbepflanzung erfolgen kann. Westlich des Walls wird eine Mulde zur Entwässerung vorgesehen. Daran anschließend sollen ein neuer Entwässerungsgraben sowie der geplante Fuß- und Radweg angelegt werden. Weg und Graben werden durch einen Grünstreifen getrennt der im Abstand von acht Metern mit Ebereschen bepflanzt wird, so dass die Baumart der Straße Auf der Leibzucht, die die weitere Wegeverbindung nach Gahmen darstellt, aufgenommen wird. Die darunter liegende Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit zweischüriger Mahd vorgesehen. Westlich des Grabens wird die bestehende Ackerfläche entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes erhalten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem Verfahren des Kreises Unna „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ durchgeführt. Mit Hilfe dieses Bewertungsverfahrens können Aussagen über den Wert der unterschiedlichen Einzelflächen gemäß der Biotopwertliste getroffen werden.

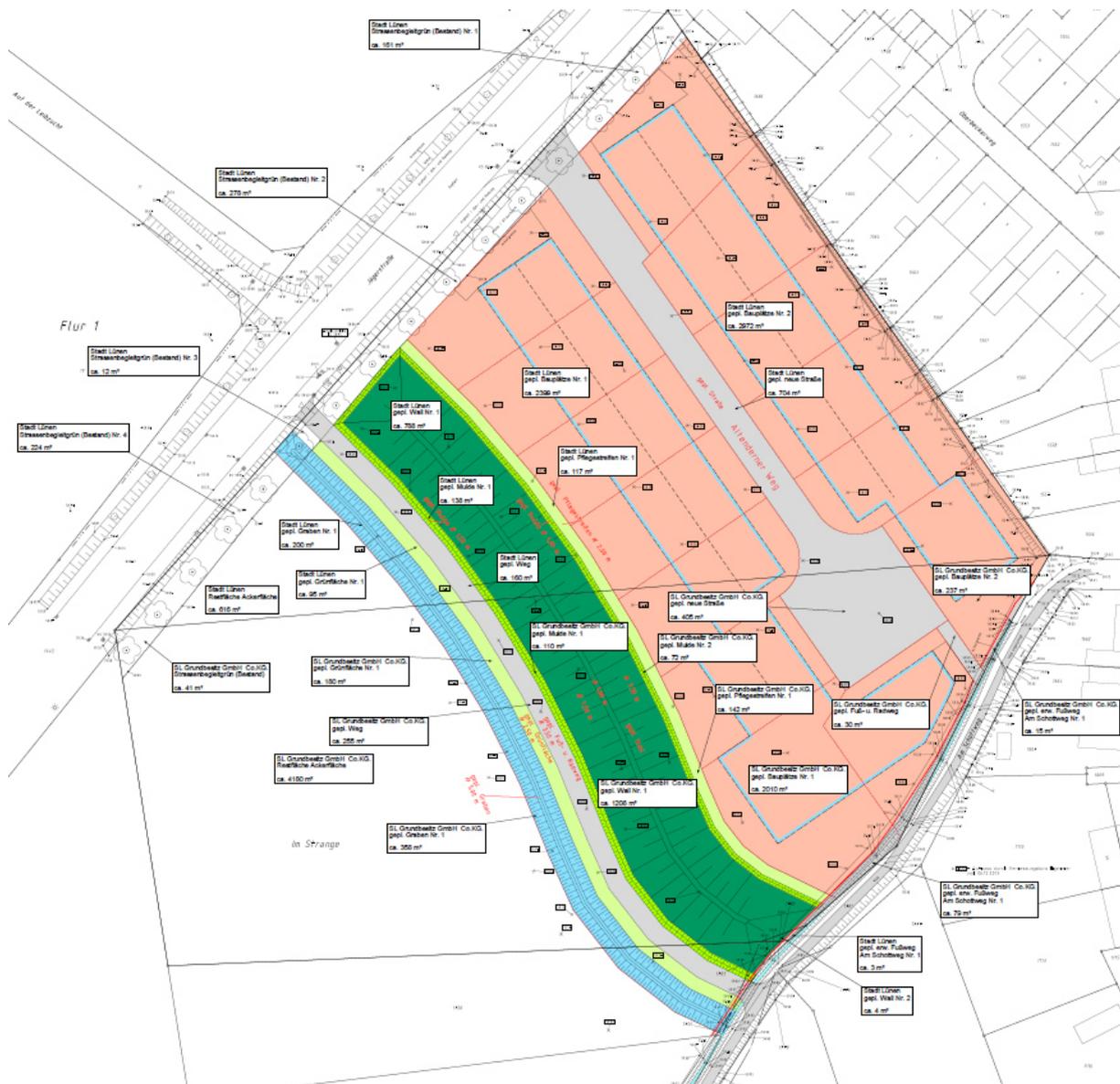
Ausgangszustand des Plangebietes



1 Code	2 Biotoptyp	3 Fläche(m ²)	4 Grundwert	5 Einzelflächenwert
4.5	Graben und Grünfläche	318	0,3	95,4
8.1	Baumbestand Jägerstraße (Platanen)	793	0,4	317,2
3.1	Acker	17081	0,3	5124,3
	Gesamtfläche (∑ Sp. 3)	18192		
	Gesamtflächenwert A (∑ Sp. 5)			5536,9

Die Grundstücke im Plangebiet gehören zwei Grundstückseigentümern. Für die Stadt Lünen ergibt sich ein Bestand von 2736,2 Punkten. Für die SL Grundbesitz GmbH Co.KG beträgt der Bestand 2800,7 Punkte.

Zustand nach Umsetzung des B-Planes



1	2	3	4	5
Code	Biotoptyp	Fläche(m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Fläche Straße	1109	0,0	0
1.1	versiegelte Fläche Weg	30	0,0	0
1.2	Weg wassergebunden	770	0,1	77
1.1	versiegelte Fläche, Wohnbebauung (7618 qm), GRZ 0,4	3047,2	0,0	0
4.1	Ziergarten, strukturarm neu, 60 %	4570,8	0,2	914,16
3.1	Acker	4796	0,3	1438,8
7.1	neuer Graben	878	0,3	263,4
8.1	Baumbestand Jägerstraße	716	0,4	286,4

8.2	geplante Baumreihe	275	0,6	165
/	bepflanzter Wall	2000	0,5	1000
	Gesamtfläche (Σ Sp. 4)	18192		
	Gesamtflächenwert B (Σ Sp. 5)			4144,76
	Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A			-1392,14

Es ergibt sich ein Defizit von 1392,14 Punkten, welches nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Die Grundstücke im Plangebiet gehören zwei Grundstückseigentümern. Für die Stadt Lünen ergibt sich ein Defizit von 1054,48 Punkten. Für die SL Grundbesitz GmbH Co.KG beträgt das Defizit 337,66 Punkte. Derzeit stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung auf denen eine sinnvolle Kompensation des verbliebenen Defizits möglich wäre. Die Kompensation soll daher durch eine Abbuchung von dem bestehenden Ökokonto erfolgen.

7. Auswirkungen der Planung

Umweltbelange, Bestand und Auswirkungen

Schutzgebiete/ Festsetzungen

Der für die Umsetzung einer Wohnbebauung vorgesehene Bereich liegt außerhalb des Geltungsraumes des Landschaftsplanes Lünen. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20, 23, 47 und 63 Landschaftsgesetz NW oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor. FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von mehr als 300 m vom Plangebiet und werden von der Planung nicht berührt.

Reale Vegetation/ Biotopverbund

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil von Ackerflächen eingenommen. Entlang der Jägerstraße an der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein 6-10 m breiter Grünstreifen mit einer Platanenreihe. Darunter wachsen Gras- und Hochstaudenfluren mit überwiegend Brennessel, Johanniskraut und Goldrute. Entlang des südöstlich verlaufenden Fußweges mit begleitendem Graben sowie am nördlichen Rand der Ackerfläche haben sich schmale Säume mit Brennesselfluren und Brombeergebüschen etabliert. Seltene oder geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor. Der Änderungsbereich wird im Stadtökologischen Fachbeitrag der Stadt Lünen nicht als Bestandteil des Biotopverbundsystems oder der Biotopkartierung NRW dargestellt.

Tiere/ Artenschutz

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Da für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, wird eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren vorgenommen (Stufe I der Artenschutzprüfung). Als Grundlage dienen die Artangaben des Fachinformationssystems (FIS) des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucher Nordrhein-Westfalen (LANUV) für das Messtischblatt 4411, wobei das Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Teilausschnitt belegt, sowie das Fundortkataster des LANUV und eigene Beobachtungen. Darüber hinaus wird der Brutvogelatlas des Kreises Unna berücksichtigt.

Durch die Abfrage im FIS werden alle im Landschaftsraum und auch im Plangebiet potentiell planungsrelevanten Arten ermittelt. Aber auch alle anderen Brutvogelarten, für die ein Schutzstatus ebenfalls gilt, werden in die Betrachtungen einbezogen.

Ausschluss von Arten

Für das MTB 4411 werden 33 Vogelarten und 8 Fledermausarten aufgelistet. Auf eine Einzeldarstellung dieser Arten wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet. Es werden solche Arten und Artengruppen ausgesondert, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen und dieses nicht als Fortpflanzungs-, Nahrungs- oder Ruhestätte oder zur Durchwanderung nutzen. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Habitatansprüche der Arten sowie der vorhandenen Biotopausstattung abgeschätzt. Dabei ist auch ein zukünftiges Störpotential zu betrachten, dass sich nach Umsetzung der Planung auf umliegende Bereiche erstrecken kann.

Vögel

Für die Habitatansprüche der meisten in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführten Vogelarten ist die Struktur und Ausstattung des Planungsraumes nicht geeignet. Aufgrund der Struktur des Plangebietes sowie der Nutzungsintensität können Brutvögel ausgeschlossen werden, die wie Bodenbrüter auf offene oder halboffene Lebensräume angewiesen sind. Auch Horst- und Höhlenbäume sowie alte Gehölzbestände oder wassergeprägte Habitate sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Nutzung des Bereiches als Ackerfläche schließt die Brut von störungsempfindlichen Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Bei den Begehungen wurden in den Randbereichen der Ackerfläche wenige allgegenwärtige Arten gesichtet, wie Kohlmeise und Amsel, die aber nicht zu den geschützten Vogelarten zählen. Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter kommen im B-Plangebiet nicht vor, für andere Arten, die potentielle Brutmöglichkeiten in den randlichen Brombeergebüschen bevorzugen, existieren in der Umgebung zudem ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im Untersuchungsbereich ist ausgeschlossen. Es existieren weder Totholz- oder Höhlenbäume noch Gebäude, in denen sich Quartiere befinden könnten. Als Jagdhabitate werden je nach Art auch Freiflächen, wie im Plangebiet vorhanden, genutzt. Da sich die Fläche am Rande großer Freiraumflächen befindet, stellt der Bereich kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Fledermäuse weisen einen großen Aktionsraum auf, zudem befinden sich in der näheren und weiteren Umgebung ausreichend geeignete Jagdhabitate wie Grünlandbereiche, Waldränder und Brachen.

Amphibien

Durch das Fehlen stehender Gewässer existieren im Plangebiet keine Fortpflanzungsmöglichkeiten für Amphibien. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine Kleingewässer bekannt.

Fazit:

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Geschützte oder auch lokal seltene Biotope oder Pflanzenstrukturen werden nicht zerstört. Zudem wird der Planbereich durch die Lage zwischen Siedlungsbereich und Straße auch vor Umsetzung der Planung von Störungen wie Erschütterungen, Lärm und visueller Beunruhigung geprägt. Zeitlich begrenzte Störungen sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durch den Baubetrieb zu erwarten.

Diese sind jedoch von nachrangiger Bedeutung, da angrenzend in ausreichendem Maße Ausweichbiotope vorhanden sind. Verfahrenskritische Gefährdungen von planungsrelevanten Arten, Einzelvorkommen und Populationen sind auszuschließen. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt, für eine vertiefende Prüfung in Stufe II besteht keine Notwendigkeit. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Boden und Wasser

Der Planungsraum gehört zur Landschaftsökologischen Raumeinheit der Lößgebiete, die verstreut im Süden des Stadtgebietes vorkommen. Es handelt sich um ein nahezu ebenes Gelände mit Löß-Parabraunerde über Geschiebelehm und Mergel. Der Grundwasserflurabstand ist mit über 200 cm, hoch. Genaue Angaben über den lokalen Grundwasserstand und die Fließrichtung liegen nicht vor. Der anstehende Boden weist eine hohe Wasserkapazität und ein hohes Nährstoffangebot auf. Die mittlere Wasserdurchlässigkeit kann stellenweise leichte Staunässe verursachen. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich entlang der östlichen Begrenzung des Plangebietes ein offener Graben, der zum Teil der Entwässerung des Südparks dient. Dieser Graben soll im Rahmen der Bauleitplanung an den südwestlichen Rand des Baugebietes verlegt werden. Stehende Gewässer sind nicht vorhanden. Gesetzlich festgelegte Überschwemmungsbereiche oder empfindliche Grundwasserbereiche sind von der Planung nicht betroffen. Die Inanspruchnahme des bislang noch unbebauten Bereiches bewirken eine Teilversiegelung der Flächen und eine Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation.

Klima und Luft, Klimaschutz

Das Plangebiet ist dem Freilandklima zuzuordnen. Das Freilandklima zeichnet sich durch hohe tägliche Temperaturschwankungen, geringe Winddämpfung sowie normale Einstrahlungsbilanz aus. Durch die geplante Bebauung gehen kleinräumig Freilandflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion verloren. Angesichts der Ortsrandlage mit direktem Bezug zu größeren Freilandflächen ist jedoch keine Verschlechterung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse durch die Bebauung zu erwarten. Die lokalklimatische Funktion dieser Flächen ist im Gesamtzusammenhang eher gering, so dass durch die Bebauung keine spürbare Veränderung des Lokalklimas eintritt. Die geplanten sowie die im Umfeld vorhandenen Gehölzbestände und Freiflächen wirken Temperatur ausgleichend und als sommerliche Kühlzonen. Der geplante Lärmschutzwall kann dabei lokal als Barriere zwischen Freifläche und Bebauung wirken.

Auf die Festsetzung zusätzlicher gebäudespezifischer Maßnahmen zum Klimaschutz wird verzichtet, da die bereits existierenden Energiefachrechte weitergehende Regelungen treffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten als Ziel zu betrachten.

Der Planbereich wird am südöstlichen Rand durch einen vorhandenen Fuß- und Radweg eingefasst, der eine fußläufige Verbindung der angrenzenden Wohngebiete mit der nahe gelegenen Waldparkanlage ermöglicht. Der entlang des Lärmschutzwalls geplante Weg ergänzt das vorhandene Wegenetz und verbindet so den Siedlungsbereich mit dem Erholungsschwerpunkt Bürgerpark Gahmen. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen entlang des Weges wird eine bisher fehlende Grünverbindung zwischen der Jägerstraße und dem Südpark neu geschaffen. Die Umsetzung des B-Planes bewirkt für das Schutzgut Mensch und Erholung eine positive Veränderung des derzeitigen Zustandes.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteiles Lünen-Süd. Nach Süden und Westen schließen sich land- und forstwirtschaftlich geprägte Landschaftsräume an. Im Norden und Osten des Plangebietes grenzen Wohnsiedlungsbereiche an. Landschaftsprägend zwischen den weitgehend strukturarmen Ackerfluren ist hier die begleitende Platanenallee entlang der Jägerstraße. Dieser Baumbestand bleibt, von den Erschließungspunkten abgesehen, erhalten. Eine besondere Eigenart weist der Änderungsbereich nicht auf, da er nicht durch Seltenheit, besondere kulturelle Nutzungsformen oder einen langen Entwicklungszeitraum gekennzeichnet ist. Planungsziel ist die Ergänzung der vorhandenen örtlichen Struktur des Wohngebietes, wobei sich die zukünftige Bebauung mit dem vorgelagerten Lärmschutzwall gebietsverträglich in das vorhandene Ortsbild einfügen wird.

8. Flächenbilanz

	Flächengröße in qm	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	7618	41,9
Erschließungsstraße	1109	6,1
Fuß- und Radwege	800	4,4
Lärmschutzwall	2000	11
Pflanzstreifen	275	1,5
Graben	878	4,8
Ackerfläche	4796	26,4
Baumbestand	716	3,9
Gesamtfläche	18192	100

9. Bodenordnung

Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Lünen und der SL Grundbesitz GmbH Co.KG. Im Rahmen vertraglicher Regelungen wird gewährleistet, dass die Planungsziele realisiert werden können.

10. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Gutachten zur Planung

Schallschutzgutachten vom 22.7.2015

Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Kolpingstraße 6, 45721 Haltern am See

Lünen Februar 2016

Abteilung Stadtplanung

Gez.

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Abteilung Stadtplanung

Gez.

Jörg Zimmermann
Verfasser