

Begründung

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Lünen Nr. 37 „Niederadener Straße V“

1. Planungsanlass / Motiv

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 03.02.2004 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lünen Nr. 37 „Niederadener Straße V“ gefasst.

Der Anlass zur Aufstellung stellt sich wie folgt dar:

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1971, der zwingend eine III-geschossige Bebauung für den Bereich vorsieht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind kompakt und zentriert für Mehrfamilienhäuser konzipiert. Darüber hinaus sind nur Flachdächer zugelassen.

Der größere Teil des Bebauungsgebietes ist in den 70-er Jahren entsprechend den Festsetzungen realisiert worden. Es entstanden hierbei Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit Flachdächern.

Diese der damaligen Zeit entsprechende Planung ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Für eine Vervollständigung nach Maßgabe der ursprünglichen Planung wird seitens der Eigentümer keine Chance mehr gesehen.

Die hier aktuell anstehende Fläche wird zur Zeit in Teilbereichen als Grabeland bzw. als Gartenland genutzt. Vereinzelt Flächen liegen brach.

Das Plangebiet wurde städtebaulich überarbeitet. Es soll nunmehr vorwiegend eine II-geschossige Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden. Ein im Plangebiet bereits errichtetes Mehrfamilienhaus wird in gleicher Weise ergänzt.

Durch diese Umgestaltung sollen vor allem junge Familien - insbesondere mit zwei bis drei Kindern - angesprochen werden, die mit der Eigentumsbildung beginnen wollen.

2. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,34 ha liegt in der Gemarkung: Horstmar, Flur 4 und 11; Flurstücke 1086 und 1642.

Es wird im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 1086 und deren Verlängerung, im Südwesten von der südwestlichen Grenze des Flurstücks 1642 und im Osten von der Ostseite der Straße Breite Hecke und den Westgrenzen der Flurstücke 710, 711 und 1644 begrenzt.

3. Derzeitige städtebauliche Situation des Planungsgebietes

Die Fläche grenzt im nördlichen Teil an eine Wohnbausiedlung aus den 70-er Jahren. Diese Wohnbebauung besteht aus II-geschossigen Reihenhäusern in Form von Viererblöcken, die in Nordsüdrichtung verlaufen. Der südwestliche Teil liegt an den Gartenflächen einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung. Diese Siedlung besteht vorwiegend aus II-geschossigen Wohnhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten. Die Dachlandschaft wird durch Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von etwa 50° und Dachgauben geprägt.

Südöstlich des Planungsgebietes befinden sich Freiflächen, die an den Lüserbach grenzen. Dort erschließt sich ein Fußweg, der dem Lüserbach folgt. Im nordöstlichen Teil grenzt das Planungsgebiet an die Straße Breite Hecke. Der Himbeerenweg, der in Ostwestrichtung verläuft, teilt das Plangebiet in einen kleineren nördlichen und einen größeren südlichen Teil. An der Ecke Breite Hecke / Himbeerenweg befindet sich ein III-geschossiges Wohngebäude mit einem Flachdach.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Breite Hecke. Diese schließt in einer Entfernung von 160 m an die Niederadener Straße (K14) an und endet im Plangebiet mit einem Wendehammer. Von der Straße Breite Hecke entspringt der Himbeerenweg, der das Plangebiet in westlicher Richtung erschließt.

4. Planungsziele

Mit der geplanten Bebauung soll ein Brückenschlag zwischen der im Norden und Osten vorhandenen Bebauung aus den 70-er Jahren und der südwestlichen historischen Bergarbeitersiedlung geschaffen werden.

Dies wird zum Einen durch die Auflösung der großen Baufelder in eine klein strukturierte Bebauung erreicht. Zum Anderen wird die Geschossigkeit von III auf II Vollgeschosse reduziert. Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m bezogen auf die Höhe der Erschließungsstraße wird südlich des Himbeerenweges eine II-geschossige Fassa-

de ausgeschlossen. Die Dachlandschaft in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 45 ° und straßenseitigen Dachgauben nähert sich der Architektur der Bergarbeitersiedlung an.

Nördlich des Himbeerenwegs wird die vorhandene Flucht der Reihenhausbebauung aufgegriffen. Zwischen vorhandener und geplanter Bebauung soll ein seitlicher Abstand von 6 m eingehalten werden. An dieser Stelle wird die Zweigeschossigkeit weiter geführt.

Im südöstlichen Teil wird über einen Privatweg eine Verbindung von der Straße Breite Hecke zum Weg am Lüserbach geschaffen. Die Verbindung wird für die Öffentlichkeit über ein Geh- und Radfahrrecht gesichert.

5. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht 42 Gebäude vor. Dabei handelt es sich um 3 Einfamilienwohnhäuser, 32 Doppelhaushälften, 6 Reihenhäuser in 2 Dreier-Hausgruppen sowie 1 Mehrfamilienhaus mit 4 –5 Eigentumswohnungen. Bei den Doppel- und Reihenhäusern ist in jedem Gebäude nur eine Wohneinheit geplant.

Die Grundstücksgrößen liegen im Durchschnitt bei den Einfamilienhäusern um etwa 350 m², bei den Doppelhaushälften bei 240 m². Die Grundstücksgrößen der Reihenmittelhäuser liegen im Durchschnitt bei 170 m².

Die Wohnfläche beträgt bei den Doppel- und Reihenhäusern etwa 115 m². Bei den Einfamilienhäusern sind Wohnflächen von 100 m² - 130 m² geplant.

Die Wohnungen des Mehrfamilienhauses weisen Wohnflächen von 50 m² - 80 m² auf. Lediglich für das Mehrfamilienhaus ist eine Unterkellerung geplant.

Jeder der o.g. Gebäudeeinheiten ist eine Garage oder ein Carport sowie ein weiterer Stellplatz zugeordnet. Den Wohnungseinheiten des Mehrfamilienhauses ist jeweils ein Stellplatz zugeteilt.

Nördlich des Himbeerenwegs sind II-geschossige Gebäude mit einem 35°- 45° geneigtem Dach und einer Gaube geplant. Die Gebäude erhalten eine Putz/ Klinkerfassade.

Südlich des Himbeerenwegs sollen Gebäude in zweigeschossiger Form mit 45° geneigten Satteldächern entstehen. Es handelt sich allerdings bereits beim ersten Geschoss um das Dachgeschoss, so dass die Gebäude den Charakter eingeschossiger Bauweise erhalten. Straßenseitig sind für die Dächer Dachgauben geplant, wodurch die Dachlandschaft interessant und aufgelockert wirkt. Die Gestaltung der Fassaden erfolgt mittels Putz und Klinker. Das Konzept ist überwiegend auf Familien mit Kindern ausgerichtet. Die Reihen- und Doppelhaushälften haben eine Grundrisslösung für Familien mit 2 bis 3 Kindern.

Darüber hinaus wird das vorhandene Mehrfamilienhaus an der Ecke Himbeerenweg und Breite Hecke westlich erweitert und erhält ein flachgeneigtes Dach.

Der Anteil der bebauten Flächen bezogen auf die Einzelgrundstücke bewegt sich im Rahmen der zulässigen Baudichte. Die zulässigen Höchstgrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 werden eingehalten.

Für die Reihenmittelhäuser ist ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der rückwärtigen Gartenflächen vorgesehen.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen vom 27. 04 1979 Fortschreibungsstand Juli 2000 - ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

6.2 Landschaftsplan Nr. 1

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Unna für den Raum Lünen.

6.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 37 „Niederadener Straße V“. Das bestehende Planungsrecht soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt werden.

7. Bestandsbeschreibung

7.1 Nutzung

Das Plangebiet wird südlich überwiegend als Grabeland genutzt. Im nördlichen Teil werden einige Flächen, die an die Grundstücke der nördlichen Reihenhäuser grenzen, von deren Eigentümern als Gartenflächen genutzt.

Bestehende Pachtverträge werden seitens des Grundstückseigentümers gekündigt und sollen von den Nutzern bis zum 30.09.2004. geräumt werden.

Vereinzelte Flächen im Plangebiet liegen brach.

Im Plangebiet sind einige Schuppen errichtet worden, die sich zum Teil in gutem Zustand befinden.

7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanzen sind in dem überplanten Gebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden.

7.3 Verkehr/ ÖPNV- Anschluss

Der Bereich Breite Hecke/Himbeerenweg ist über die Haltestelle Asternweg an die Buslinie 114 angeschlossen. Diese Linie verkehrt werktags im 30-Minuten-Takt über Lünen-Süd in die Lüner Innenstadt bzw. bis zum Schulzentrum Brusenkamp in Nordlünen. In Gegenrichtung wird Dortmund-Lanstop angefahren. Über die nahe gelegene Haltestelle Ebertstraße bzw. Mittelfeld (Preußenstraße) kann auch die Linie R 11 erreicht werden, die die Strecke Kamen – Bergkamen – Oberaden – Lünen-Mitte – Wethmar im 30-Minuten-Takt (werktags) bedient.

7.4 Vorhandene Infrastruktur

Die Versorgungsinfrastrukturen an der Niederadener Straße und an der Preußenstraße sichern die Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs. Im Einzelnen ist hier ein Nahversorger nahe der Ecke der Straße Breite Hecke/Niederadener Straße sowie eine Apotheke und ein Bäcker an der Preußenstraße zu nennen.

Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen befinden sich an der Kreisstraße und an der Querstraße.

Weiterführende Schulen, wie die Realschule an der Preußenstraße, das Schulzentrum Brusenkamp in Nordlünen und die Käthe-Kollwitz-Gesamtschule in Lünen- Süd sind über den ÖPNV zu erreichen.

7.5 Vorhandenes Leitungsnetz

Das Plangebiet wird durch zwei Ferngasleitungen durchquert. Die Ferngasleitung Nr. 21 der E.ON Ruhrgas AG, DN 800, Bestandsplan 240, mit Betriebskabel, Schutzstreifen 10 m, durchquert das Plangebiet am östlichen Ende in nordsüdlicher Richtung. Die Ferngasleitung Nr. 7/3/1 der E.ON

Ruhrgas AG, DN 500, Bestandsplan 10B, mit Betriebskabel, Schutzstreifen 8 m, durchquert das Plangebiet am westlichen Ende in nordsüdlicher Richtung.

8. Verfahrensstand – Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch hat zwischen dem 24.3.2004 und dem 28.4. 2004 nach ortsüblicher Bekanntmachung im technischen Rathaus der Stadt Lünen mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen, stattgefunden. Mehrere interessierte Bürger haben sich über die Planungen informiert und Anregungen vorgebracht. Planungsrelevante Auswirkungen haben sich aus dem Ergebnis dieses Verfahrensschrittes nicht ergeben.

9. Planungsmaßnahmen

9.1 Planungskonzept

Mit der Überplanung der Fläche wird beabsichtigt, die noch nicht bebaute Fläche des in den 70-er Jahren erstellten Bebauungsplanes fertig zu stellen. Dabei ist den heutigen Vorstellungen des Städtebaus Rechnung zu tragen. Darüber hinaus soll ein Brückenschlag zwischen der im Norden und Osten vorhandenen Bebauung aus den 70er Jahren und der südwestlichen historischen Bergarbeitersiedlung geschaffen werden.

Ziel ist es, eine zeitgemäße Entwicklung eines Wohngebietes mit Eigentumsmaßnahmen zu schaffen.

Der städtebauliche Entwurf setzt folgende Anforderungen um:

- Die Vervollständigung der nicht bebauten Fläche des Bebauungsplanes Lünen Nr. 37 „Niederadener Straße V“ wird realisiert.
- Es erfolgt eine städtebauliche Angleichung zwischen der im Norden und Osten vorhandenen Bebauung aus den 70er Jahren und der südwestlichen historischen Bergarbeitersiedlung.
- Eine klare städtebauliche Figur bietet eine gute Orientierung innerhalb des Plangebietes und sichert eine hohe Qualität der öffentlichen Räume.

- Das Wohngebiet fügt sich in die umgebende Bebauung ein.
- Die günstige Besonnung und gute Abschirmung der privaten Freiflächen bedeutet eine gute Wohnlage.
- Der Entwurf schafft die Voraussetzungen für einen kosten- und flächensparenden Wohnungsbau, ohne eine übermäßige Verdichtung des Gebietes zu bewirken.

Das zukünftige Wohnquartier soll mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in maximal II- geschossiger Bauweise bebaut werden.

Durch die festgesetzten Baulinien zu den Straßen hin und durch die zum Teil festgelegten Firstrichtungen soll erreicht werden, dass die jeweiligen Straßenräume durch bestimmte Baufluchten und durch traufen- und giebelständige Anordnungen gefasst und gestaltet werden. Durch die Festlegung der Baufelder und der maximalen Trauf- und Firsthöhen wird zum Einen ein einheitliches Straßenbild, zum Anderen die planerische Angleichung zwischen der im Norden und Osten vorhandenen Bebauung aus den 70-er Jahren und der südwestlichen historischen Bergarbeitersiedlung erzeugt.

9.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Breite Hecke. Die Straße Breite Hecke schließt in einer Entfernung von 160 m an die Niederadener Straße K14 an und endet im Plangebiet mit einem Wendehammer. Im aktuellen Planungskonzept wird vom Wendehammer aus in westlicher Richtung über eine Privatstraße der innere Teil des Plangebietes und in südlicher Richtung der südliche Teil erschlossen. Dabei wird der vorhandene Wendehammer umgestaltet. Die zukünftige Dimension des Wendehammers ist für das Wenden von dreiachsigen Fahrzeugen konzipiert. Bei der Umpassung wird der vorhandene Wendehammer zurückgebaut. Von der Straße Breite Hecke entspringt der Himbeerenweg, der das Plangebiet in westlicher Richtung erschließt. Vom Himbeerenweg wird ebenfalls der innere Teil aus nördlicher Richtung über eine Privatstraße erschlossen.

Der südliche Privatweg stellt eine Verbindung von der Straße Breite Hecke zum Weg am Lüserbach dar. Die Verbindung wird für die Öffentlichkeit über ein Geh- und Fahrradrecht gesichert.

Das Planungskonzept sieht für jede Wohneinheit der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eine Garage oder ein Carport und einen Stellplatz vor. Für das Mehrfamilienhaus ist pro Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen. Weitere private Besucherstellplätze sind östlich des südlichen Privatweges geplant. Dabei sind 9 Stellplätze vorgesehen. Weitere Parkplätze sind in den öffentlichen Straßenflächen der Straße Breite Hecke und des Himbeerenswegs zu finden.

9.3 Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung auf Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden.

9.4 Spielplatz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Fläche für einen Spielplatz im Plangebiet ausgewiesen. Beim vorliegenden Planungskonzept wird ein Spielplatz im Einmündungsbereich Straße Breite Hecke/Himbeerensweg erstellt.

9.5 Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von etwa 500 m die Autobahn A 2. Die Berechnungen gemäß der Geräusch-Immissions-Untersuchung des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik Dipl.-Ing./Dipl.-Phys. G. Hoppe haben ergeben, dass an den geplanten Wohnhäusern die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (WR) von $OW = 50/40$ dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. Daher werden für die geplanten Wohnhäuser entsprechende sekundäre Schallschutz-Maßnahmen in Form von schallgedämmten Fenstern ausgearbeitet.

Die hieraus abzuleitenden Anforderungen an die Schalldämmung ist der Geräusch-Immissions-Untersuchung des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik Dipl.-Ing./Dipl.-Phys. G. Hoppe zu entnehmen.

Weitere Immissionen sind nicht bekannt.

9.6 Ver- und Entsorgung

9.6.1 Schmutz- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Lünen als Baugebiet erfasst und wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.

In der Straße Breite Hecke befindet sich eine DN 1000 Leitung, im Himbeerenweg liegt eine DN 300 Leitung im Mischsystem.

9.6.2 Strom / Gas / Wasser / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über eine 10 KV Station am Brombeerenweg 15 gesichert.

In der Breiten Hecke liegt eine DN 150 Stahlleitung für die Gasversorgung. Von der Breiten Hecke ist ein Abzweig in den Himbeerenweg bereits gelegt. Die Frischwasserversorgung sichert eine DN 100 Graugussleitung, die sich in der Straße Breite Hecke befindet.

Versorgungsleitungen der Telekom liegen in der Straße Breite Hecke.

9.6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben liegt mit einer Fläche von etwa 5.360 m² nach § 19 (2) BauN-VO unterhalb der in der UVPG Anlage 1 „UVP- pflichtige Vorhaben“ genannten 20.000 m². Eine allgemeine Vorprüfung gemäß § 3 c UVPG ist demnach nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

öffentliche Straßen/ Rad-/ Fußweg/ öffentliche Parkplätze	2.540 m ²
private Wohnwege	1.325 m ²
private Stellplätze	169 m ²
öffentliche Grünfläche	360 m ²
Nettobauland –WA- Gebiet	13.328 m ²
Gesamtfläche	17.722 m ²

11. Bodenordnung

Die festgesetzten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Harpen AG.

Ein Grundstückskaufvertrag ist mit dem Grundstückseigentümer und der Firma beta Grundstückverwertungsgesellschaft GmbH als Vorhabenträger geschlossen.

12. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im

Maßstab 1 : 500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 1. 1. 1998 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, August 2004

Abteilung

Stadtplanung

Jörg Zimmermann