

# ENTWURF

## **Begründung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Lünen Nr. 67

**- Schulkamp V –**

Stand:07.11.2005

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Bestehendes Planrecht
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Beschreibung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6. Erschließung
7. Infrastruktur
8. Ver- und Entsorgung
9. Umweltbelange
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
12. Bodenordnung
13. Festsetzungen und Hinweise

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in der Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der Neufassung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001.

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 67 „Schulenkamp“ vom 20.06.1977. Der Planbereich grenzt im Süden an die Lorenzstraße und an das Flurstück 822, im Westen an die Flurstücke 462, 461, 213, 212, im Norden an die Flurstücke 223, 224, 226, 227, 228, im Osten an das Flurstück 238. und umfasst die Flurstücke 220/221/222 (Gemarkung: Brambauer, Flur: 8).

## **2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Brambauer. Der zu überplanende Bereich ist ca. 0.6 ha groß. Die äußere Erschließung erfolgt von Süden über die Lorenzstraße.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

### **3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 27.04.1979 ist der zu überplanende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### **3.2 Bauplanungsrecht**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Lünen Nr. 67 „Schulenkamp“ ist ein allgemeines Wohngebiet und eine V.-VII.-geschossige Bauweise festgesetzt. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das bestehende Planrecht ersetzt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen.

## **4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lünen Nr. 67 „Schulenkamp V“ sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer attraktiven Wohnbebauung geschaffen werden. Damit soll u.a. die Eigentumsbildung gefördert, die Standort- u. die Kaufkraftbindung gestärkt und die Infrastrukturauslastung verbessert werden. Es ist beabsichtigt ca. 21 Eigenheime vorwiegend für junge Familien zu errichten.

Das Baugebiet soll durch die Festsetzung als Fläche für Wohnhäuser mit einer II-geschossigen Bauweise (Herabzonung von max. VII. Geschossen) gesichert werden. Diese Änderung entspricht der Umgebung sowie den Zielen der Stadtentwicklung.

Die Erschließung ist von der Lorenzstraße in Form einer Stickstraße als Mischverkehrsfläche geplant. Der ruhende Verkehr wird innerhalb der privaten Grundstücksflächen untergebracht, für den Besucherverkehr sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

## **5. Beschreibung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Bei den geplanten Eigenheimen handelt es sich um zweigeschossige Häuser, die als Einzel- und Doppelhäuser konzipiert sind.

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

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Wohnen dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung „Fläche für Wohnhäuser“ festgesetzt.

Im Planbereich sind 2 Vollgeschosse und somit als GFZ 0,8 festgesetzt.

### **5.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Im Plangebiet ist die Bauweise Einzel- und Doppelhaus festgesetzt.

### **5.3. Gestaltung**

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW sichern ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild aller Gebäude im Planbereich, führen aufgrund eines dennoch weit gefassten gestalterischen Rahmens nicht zu einer uniform gestalteten Siedlung. Die Gestaltung der Gebäude ist in § 3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Für eine einheitliche Gestaltung sind Satteldächer festgesetzt. Als Dachneigung wird für das gesamte Baugebiet 35° bis 45° festgesetzt. Aneinander gebaute Gebäude müssen mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe und mit gleichem Fassadenmaterial errichtet werden.

Die Länge von Dachgauben ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW begrenzt worden, um ein Ausufern zu vermeiden. Gauben sind daher nur zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Dachgauben auf aneinander gebauten Gebäuden müssen in Form, Farbe und Anordnung gleich sein, um eine einheitliche Gestaltung erkennen zu lassen.

Werden anstatt Garagen Carports errichtet, so sind diese aus gestalterischen Aspekten nur als Holzkonstruktion ohne sichtbare Neigung zulässig. Wenn Garagen und/oder Carports aneinander gebaut werden, dann müssen sie aus gestalterischen Gründen auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zur erschließenden Straße stehen. Bei aneinander gebauten Garagen sind diese mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In ca. 400 m Entfernung wird von der Haltestelle Wittekindstraße mit der Linie C1 im 20-Min.-Takt der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) angefahren. Über die 284 ist Waltrop im 30-Min.-Takt erreichbar. Die Linien 107 und 109 fahren die Gesamtschule in Lünen Süd und die Gesamtschule in der Stadtmitte an. In ca. 800 m Entfernung befindet sich der Verkehrshof Brambauer. Mit der U 49 ist die Innenstadt von Dortmund im 20-Min.-Takt erreichbar.

### **6.2. Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Lorenzstraße und von dort an die Mengeder Straße gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

### **6.3. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt durch die Mischverkehrsfläche als Stichstraße. Die Mischverkehrsfläche wird in einer Breite von 5,50 m hergestellt werden. Die mit (A) gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet.

### **6.4. Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Garagen, Carports) sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO getroffen worden.

In der Fläche für Wohnhäuser ist pro Wohneinheit eine Garage mit Vorstellplatz bzw. Carport zugeordnet. Über eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im Geltungsbereich sind 4 öffentliche Stellplätze festgesetzt, die entlang der Mischverkehrsflächen angeordnet sind.

## **7. Infrastruktur**

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Waltroper Straße und an der Mengeder Straße (ca. 500 m) vorhanden. Zwei Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m. Eine Realschule ist ca. 1200 m entfernt. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kirchen, Krankenhaus oder Einrichtungen für ältere Mitbürger sind in der Umgebung vorhanden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planbereichs mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sicher gestellt.

Zur Abfallentsorgung werden die zukünftigen Bewohner verpflichtet ihre Müllgefäße an den Entsorgungstagen an die öffentliche Verkehrsfläche zu bringen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S 126; 18. August) zuletzt geändert durch Art. 1 d.G.v. 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 463) mit Wirkung vom 11. Mai 2005 ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Es wurde eine gutachterliche, hydrogeologische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis feststellt, dass eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden nicht empfohlen wird.

Somit wird das Niederschlags- u. Schmutzwasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

## **9. Umweltbelange**

### **9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 02.07.2002 gefasst.

Von daher gilt:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant einen Bereich, der eine Fläche von ca. 5.590 m<sup>2</sup> umfasst. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche als Kriterium für die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles auf eine UVP-Pflicht wird nicht erreicht. Es ergibt sich somit weder das Erfordernis der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles auf eine UVP-Pflicht noch der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht.

## **9.2 Eingriffsregelung**

### **Rechtliche Grundlagen**

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Lünen Nr. 67 „Schulenkamp“ datiert vom 20.06.1977. Somit kommen die o.g. Vorschriften nicht zur Anwendung.

Weiterhin gilt:

Bei Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zu Wohnbedarf wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang des Wohnbedarfs, wie schon seit 1977 vorgesehen, aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen.

Nach § 1a, Abs. 3, BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **9.3. Altlasten**

Im Plangebiet erfolgte keine gewerblich/industrielle Nutzung. Hinweise auf Altablagerungen gibt es nicht. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet.

## **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind in dem über-

planten Gebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden.

### **11. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 09.09.2002 bis einschließlich 04.10.2002 nach ortsüblicher amtlicher Bekanntmachung statt.

### **12. Bodenordnung**

Zum Erwerb der Flächen im Planbereich wurde durch den Vorhabenträger der notarielle Kaufvertrag geschlossen. Dieser befindet sich z.Zt. in der Abwicklung.

### **13. Festsetzungen und Hinweise**

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 01.01.1998 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

**Fachbereich Planen,  
Bauen, Umwelt, Verkehr**

**Abteilung Stadtplanung**

**Host  
Fachbereichsleiter**

**Kleffken**