

Begründung

zum Bebauungsplan Lünen Nr. 176 „Emil-Stade-Straße“

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brambauer, Flur 13 und wird begrenzt:

- im Norden von den Südgrenzen der Flurstücke 7, 412, 410, 215, 216 und 217;
- im Osten von den Ostgrenzen der Flurstücke 126 und 128;
- im Süden von den Südgrenzen der Flurstücke 128, 127 und 409 sowie von der Nordgrenze des Flurstückes 213;
- im Osten von der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 213 bis zur Südgrenze des Flurstückes 7.

1. Bestehende Darstellungen und Festsetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen von 1979 -Fortschreibungsstand August 1998- ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach der Satzung der Stadt Lünen über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch, liegt dieser Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 des Kreise Unna. Westlich und nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 24 an.

2. Planungsziele und Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. An der Ferdinandstraße Nr. 54-58 ist bereits gemäß § 34 BauGB eine Bebauung auf der Südseite der Straße zulässig, für den weiteren Bereich ist jedoch noch keine Erschließung vorhanden. Die Emil-Stade-Straße wird verlängert und mit der Ferdinandstraße verbunden, so dass hier ein sinnvoller Siedlungsrand geschaffen werden kann. Der Ausbau soll niveaugleich erfolgen. Parkplätze können im Straßenraum geschaffen werden.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Für den überwiegenden Teil ist eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen in maximal 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Durch weitere textliche Festsetzungen wird gewährleistet, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

3. Altlasten

Ein Altlastenverdacht im Hinblick auf Altstandorte oder Bodenaufschüttungen besteht für das Plangebiet aufgrund langjähriger landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung nicht. Darüber hinaus wurde im Rahmen eines durchgeführten Gutachtens festgestellt, dass im gesamten Untersuchungsbereich ungestörte natürliche Bodenverhältnisse vorhanden sind.

4. Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche auszugleichen sind. Auf dem Flurstück 128 besteht bereits eine Bebauung und auf den Flurstücken 127, 417 und 416 wäre eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig, so dass diese Flächen (3131qm) bei der folgenden Bilanzierung nicht berücksichtigt werden. Als Kompensation ist am westlichen und nördlichen Plangebietsrand die Anpflanzung einer 2-3 reihigen Feldgehölzhecke vorgesehen, welche den Übergang zum Landschaftsraum bilden wird. Weiterhin sind die Standorte

für 8 großkronige Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Auf der Fläche für Verkehrsgrün und innerhalb der Ferdinandstraße sind 4 weitere Laubbäume vorgesehen.

Plangebiet 12190qm; Eingriffsfläche 9059qm

Nutzungstyp	Flächengröße in qm	Wertfaktor	Punkte
-------------	--------------------	------------	--------

Bestand

versiegelte Fläche	180	0	0
wassergeb. Flächen	607	0,1	60,7
Acker	8272	0,3	2481,6
Summe	9059		2542,3

Planung

Straße	1663	0	0
Verkehrsgrün	35	0,2	7
Gehölzstreifen	1016	0,6	609,6
Wohngebiet GRZ=0,3	1903,5	0	0
Ziergartenanteil	4441,5	0,2	888,3
12 großkronige Bäume (600)		0,8	480
Summe	9059		1984,9

Im Plangebiet können 557,4 Pkt. nicht ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf dafür vorgesehenen Flächen (Anlage zur Begründung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 168 „Wethmar Mark“ Teilbereich A, entsprechend den dort getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 9-11. In der Begründung des Bebauungsplanes ist geregelt das Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in anderen Baugebieten hier durchgeführt werden können. Die Kosten für 557,4 Pkt. betragen 11783,-DM (21,14 DM/ Pkt.) und sind anteilig, entsprechend der Eingriffsfläche, auf die betroffenen Grundstücke umzulegen.

Der Ausgleich wird den Baugrundstücken/ Erschließung wie folgt zugeordnet:

Erschließung	30% (167,22Pkt.)
WR 1	34% (189,51Pkt.)
WR 2	23% (128,2Pkt.)
WR 3	13% (72,46Pkt.)

5. Flächenbilanz

Plangebiet	12190qm	100%
Verkehrsfläche	1663qm	13,6%
Pflanzfläche für Bäume und Sträucher	1016qm	8,3%
Straßenbegleitgrün	35qm	0,3%
Reines Wohngebiet	9476qm	78%

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 2.8.1999 bis einschließlich 27.8.1999 im Rathaus der Stadt Lünen zur Einsichtnahme und Erörterung, nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung in der örtlichen Presse, öffentlich aus. Bedenken und Anregungen wurden von einem betroffenen Anwohner vorgebracht und sind in die Abwägung eingeflossen.

7. Infrastruktur

In ca. 700m Entfernung befinden sich an der Waltroper Straße Geschäfte zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 150m Entfernung. Die Linien C1 und 107 fahren Lünen – Mitte und das Schulzentrum Lünen - Süd an.

8. Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung und das Oberflächenwasser der geplanten Straße soll den Mischwasserkanälen der Ferdinandstraße und der Emil-Stade-Straße zugeführt werden. Oberflächenwasser der Gebäude soll über ein Rigolensystem versickert werden; ein Notüberlauf ist vorgesehen.

9. Versorgung

Die geplante Bebauung kann mit Gas, Wasser und Strom versorgt werden. Fernwärmeversorgung ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Lünen, 12.11.1999

Fachbereich
Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr

Stadtplanung

Host
Fachbereichsleiter

Zimmermann