

Begründung
für den Bebauungsplan
Lünen Nr.181. „Am Mahlbach“
Januar 2003 - Ausfertigung

Planungsanlass / motiv

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 21.03.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr.181 „Am Mahlbach“ gefasst. Der Anlass zur Aufstellung stellt sich wie folgt dar:

Der Ortsteil Gahmen mit ca. 4000 Einwohnern ist in der Vergangenheit massiv durch den untertägigen Bergbau (Bergsenkungen) belastet gewesen. Trotz dieser Belastungen konnte die Einwohnerzahl konstant gehalten werden. Erfolgreich abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre nach dem Städtebauförderungsgesetz bzw. Baugesetzbuch wie

- die Neugestaltung des Marktplatzes,
- die Anlage des Sportplatzes „An der Leibzucht“,
- die Umbau-/ Erneuerungsmaßnahmen flächendeckend für fast alle Erschließungsstraßen,
- die Erneuerung der Gahmener Straße,
- die umfangreiche Wohnumfeldverbesserung innerhalb der Wohnsiedlungen
- die Anlage von Mietergärten,

um nur die wesentlichen Maßnahmen zu nennen, haben den Ortsteil an Attraktivität zurückgewinnen lassen.

Darüber hinaus sind zahlreiche neue Wohngebäude in vorhandenen Baulücken errichtet worden, wenn auch weitere Wohnbauflächen nicht dazugekommen sind. Im nördlichen Teilabschnitt Gahmens im Bereich der Gahmener Straße/ Karlstraße wurde lediglich zu Beginn der 80- iger Jahre das Baugebiet „Hülsdunkel“ als größere zusammenhängende Baufläche erschlossen.

So ist im Verhältnis zur gesamten Stadt und hier besonders zu den nördlichen Ortsteilen, bezogen auf die jeweilige Wohnbevölkerung, ein deutliches Defizit an Grund – und Wohnungseigentum festzustellen. Hier kann über das Angebot der Eigentumsbildung ein Weg zur höheren Identifikation der Anwohner mit ihrem Ortsteil begonnen werden, womit die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung) gestärkt werden kann.

Die Fläche an der östlichen Grenze Gahmens, zwischen der ehemaligen Zechenbahntrasse, der Straße „Am Mahlbach“ und der Straße „Am Krähenort“ liegend, kommt als Entwicklungsfläche in Frage, da

- der Flächennutzungsplan diese als Wohnbaufläche bereits darstellt,
 - die Lage der Fläche für eine Zielgruppe interessant ist, die bei der Auswahl ihres Wohnstandortes ein hohes Maß an Mobilität sucht und auf ein schnelles Erreichen des überregionalen Verkehrs und zum Oberzentrum Dortmund angewiesen ist,
-

- eine großzügige Arrondierung der bestehenden Siedlung westlich der Straße „Am Mahlbach“ sinnvoll vorgenommen werden kann,
- die äußeren Erschließungsstraßen eine schnelle Erreichbarkeit der Gahmener Straße nach dem seinerzeit entsprechendem Ausbau bieten, der Eingriff in den Freiraum nur begrenzt ausfällt und
- die ehemalige Zechenbahntrasse ein natürlicher Siedlungsrand bildet.

Die hier aktuell anstehende Fläche wurde überwiegend als Grabeland genutzt. Mit den Grabelandnutzern wurde bereits über einen Ersatz im Bereich der Straße „Kaubrügge“ Einvernehmen erzielt. Die Nutzung ist bereits komplett aufgegeben, so dass die Fläche derzeit brach liegt.

Sie soll nunmehr mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut werden, wobei die zukünftigen Grundstücksgrößen bezogen auf den jeweiligen Gebäudetyp zwischen 170 qm und 350 qm liegen sollen. Grundstücksgrößen bis 450 qm ergeben sich auf einigen begrenzten Flächen.

Hiermit soll u. a. die Bevölkerungsgruppe angesprochen werden, die mit Eigentumsbildung beginnen wollen, beispielsweise junge Familien, für die diese finanziell tragbar erscheint. Für diesen Ortsteil können somit zusätzlich ca. 70 Wohneinheiten kurzfristig geschaffen werden.

1. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 2,4 ha liegt in der Gemarkung .Altenderne, Flur 2, und wird begrenzt:

im Norden	von der Südgrenze der Wegeparzelle „Kaubrügge“,
im Osten	von der westlichen Begrenzung der Trasse der ehemaligen Zechenanschlussbahn, Flurstücke Nr. 33, 29 und 31,
im Süden	von der Nordgrenze der Straße „Am Krähenort“
im Westen	von der Westgrenze der Straße „Am Mahlbach“

2. Planungsziele

2.1 Städtebau

Die Fläche erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung vom Fußweg „Kaubrügge“ aus zur Straße „Am Krähenort“. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straße „Am Mahlbach“ begrenzt, an die eine Wohnsiedlung aus den fünfziger Jahren anschließt. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft der Bahndamm der stillgelegten Zechenbahn. Parallel zur Bahnlinie verlaufen eine oberirdische Gasleitungstrasse der Stadtwerke Lünen GmbH, das renaturierte Bachbett des neuen Mahlbaches und der regional bedeutsame Rad- und Wanderweg Leezenpatt. Das Plangebiet liegt in 300-400 m Entfernung zum Ortsmittelpunkt Gahmen.

Flächen für die Naherholung finden sich in dem östlich an das Plangebiet angrenzenden offenen Landschaftsraum.

Im Zuge der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden die bestehende Gasleitung parallel zum alten Bahndamm und die Gasdruckstation an der Straße „Am Krä

henort“ abgebaut und verlegt. Danach kann das zukünftige Wohngebiet über einen Fuß-Rad-Weg in Ost-West-Richtung durchquert werden. Für die Anwohner sowie Erholungssuchende bietet sich somit eine direkte Verbindungsachse zur freien Landschaft sowie ein Anschluss an das vorhandene Radwegesystem östlich des alten Bahndamms.

Im Plangebiet, das überwiegend als Grabeland und teilweise landwirtschaftlich genutzt wurde, befinden sich keine geschützten oder als schutzwürdig einzustufenden Biotope. Allerdings weisen die Grabelandflächen eine für Kleingartennutzung überdurchschnittlich wertvolle Grünstruktur auf. Dazu zählen u.a. 27 Bäume unterschiedlicher Größe. Das Plangebiet durchquert das zumeist trockengefallene Bachbett des alten Mahlbachs. Neben dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser nimmt es heute nur noch das Wasser einer 2-3 ha großen landwirtschaftlichen Fläche südlich der Straße „Am Krähenort“ auf. Sein Wasser speist der alte Mahlbach im Nordwesten des Plangebietes in die Mischwasserkanalisation der Stadt Lünen ein.

2.2 Bebauungstypologie

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der städtebauliche Entwurf sieht 71 Gebäude vor. Davon sind 58 Gebäude Doppelhaushälften oder Endgebäude von Hausgruppen. 13 Gebäude sind Mittelhäuser in Dreier bzw. Vierer Hausgruppen. In jedem Gebäude soll nur eine Wohneinheit errichtet werden, ausgenommen die Gebäudezeile an der Straße „Am Krähenort“. Die Art des Wohngebäudes wird in diesem Falle noch nicht festgelegt; hier könnte ebenfalls ein Einzelhaus mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden. Die Auflagen hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung etc.) lassen sich ggfls. effizienter erfüllen. Die Mehrzahl der Grundstücke weist eine Größe von 200 m² bis 350 m² auf. Im Durchschnitt beträgt die Grundstücksgröße im Plangebiet ca. 270 m².

Der Anteil der bebauten Fläche bezogen auf das Gesamtgrundstück bewegt sich im Rahmen der zulässigen Baudichte. Die zulässigen Höchstgrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden überall eingehalten.

Die Gebäude werden ohne Keller errichtet. In der Regel wird für die entfallenden Kellerflächen Ersatz in den mit 3 m Breite und 8 m Länge übergroßen Garagen geschaffen. Durch die Anlage eines Wirtschaftsweges parallel zum Bahndamm können insbesondere die Bewohner der Mittelhäuser auf der Ostseite des Angers ihre Gärten erreichen, ohne ihre Wohnungen durchqueren zu müssen.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

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

3.2 Landschaftsplan Nr. 1

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen, die Fläche ist jedoch ohne besondere Schutzausweisung.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzung

Das Plangebiet, ausgenommen eine kleinere landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südtail, wurde überwiegend als Grabelandfläche genutzt. Auf der Westseite belegt die Straßenparzelle „Am Mahlbach“ einen bis zu ca. 10 m breiten nur unvollständig ausgebauten Streifen. Auf ihrer Ostseite sind eine Reihe von Garagen und Schuppen errichtet worden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Auf der Westseite befinden sich außerhalb des Plangebietes zwei Garagenhöfe, die zu der angrenzenden Wohnsiedlung gehören.

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

4.3 Verkehr/ ÖPNV- Anschluss

Das neue Wohngebiet wird über die drei Wohnstraßen „Schachtweg, Weideweg und Im Grubenfeld“ –äußere Erschließung- erschlossen. Die Straßenräume des „Weidewegs“ und der Straße „Im Grubenfeld“ sind heute im Mischprinzip als verkehrsberuhigte Straßen ausgebaut. Der Schachtweg ist im ursprünglichen Trennprinzip belassen worden.

Der durch das Vorhaben induzierte zusätzliche Verkehr wird das neue Wohngebiet überwiegend über den „Schacht“- und den „Weideweg“ anfahren. Die derzeitige Verkehrsstärke ist mittels einer Zählung im Frühjahr 2002 ermittelt worden. Die zukünftig zu erwartende maximale Verkehrsstärke in der Spitzenstunde liegt an der Einmündung des Schachtweges auf die Kaubrücke bei 89 Pkw/h und an der Einmündung des Schachtweges auf die Straße „Am Krähenort“ bei 95 Pkw/h. Diese Verkehrsbelastungen liegen deutlich unter der maximal zulässigen Verkehrsstärken von 150 Pkw/h, ab der eine Minderung der Aufenthalts- und Verkehrsqualität der Straßen zu befürchten ist. Für die Straße „Im Grubenfeld“ liegt die prognostizierte Spitzenbelastung sogar noch deutlich niedriger.

Durch das Neubaugebiet werden die Kreuzung „Schachtweg/ Am Krähenort“ und die anschließende Kreuzung „Gahmener Straße /Am Krähenort“ mit zusätzlichem Kfz-Verkehr belastet. Diese können jedoch die zusätzlichen Verkehre aufnehmen, ohne dass die Verkehrsqualität der Kreuzungen gemindert wird. Der Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Gahmener-Straße optimal gewährleistet; in wenigen Minuten ist beispielsweise die BAB A 2 „Hannover-Oberhausen“ über die 236 n zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen „Am Krähenort“ und „Kaubrücke“ mit der Buslinie 115. Die Busse verkehren hier halbstündlich zwischen Gahmen und dem ZOB –zentraler Omnibusbahnhof- am Bahnhof. In weniger als 10 Minuten sind die Bushaltestellen von dem zukünftigen Baugebiet aus fußläufig zu erreichen.

4.4 Vorhandene Infrastruktur

Die Versorgungsinfrastrukturen an der Gahmener Straße sichern ausreichend die Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs. Gemeinbedarfseinrichtungen wie eine Grundschule an der Görrestraße, Kindergärten, sowie kirchliche Einrichtun-

gen sind vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich im Ortskern Lünens und der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule in Lünen-Süd.

5. Verfahrensstand - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch hat zwischen dem 17.06.2002 und dem 12.07.2002 durch öffentlichen Aushang im „Technischen Rathaus“ der Stadt Lünen mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen, stattgefunden. Planungsrelevante Auswirkungen haben sich aus dem Ergebnis dieses Verfahrensschrittes nicht ergeben.

6. Planungsmaßnahmen

6.1 Planungskonzept

Mit der Überplanung der Fläche beabsichtigt die Stadt Lünen den Ortsrand des Stadtteiles Gahmens zu arrondieren und die Bebauung bis an den siedlungsgeographisch vorgegebenen Ortsrand heranzuführen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Eigentumsmaßnahmen.

Der städtebauliche Entwurf setzt folgende Anforderungen um:

- β Eine klare städtebauliche Figur ermöglicht eine gute Orientierung innerhalb des Plangebietes und sichert eine hohe Qualität der öffentlichen Räume.
- β Das Wohngebiet fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Es schafft zum Landschaftsraum einen ablesbaren Ortsrand.
- β Die günstige Besonnung und gute Abschirmung der privaten Freiflächen bedeutet eine gute Qualität der Grundstücke für das Wohnen.
- β Er schafft die Voraussetzungen für einen kosten- und flächensparenden Wohnungsbau, ohne eine übermäßige Verdichtung des Gebietes zu bewirken.

Die städtebauliche Figur entwickelt sich aus den zwei Hauptzuwegungen, „Schacht- und Weideweg“, die in das Plangebiet führen. Beide Straßen münden in Platzräume, die den Eingang zum neuen Wohnquartier markieren und durch einen einseitigen bogenförmig aufgeweiteten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenraum verbunden werden. Dieser Straßenraum nimmt in seiner Form Bezug auf die dörfliche Siedlungsform des Angers und stellt die Mitte des neuen Wohngebietes dar.

Das zukünftige Wohnquartier soll mit Doppel- und Reihenhäusern in maximal II-geschossiger Bauweise bebaut werden. Durch die festgelegten Baulinien zu den Straßen hin und durch die zusätzlich festgesetzten Firstrichtungen soll erreicht werden, dass die jeweiligen Straßenräume durch bestimmte Baufluchten und durch traufen- und giebelständige Anordnung gefasst und gestaltet werden. Dadurch, dass die Bautiefe der einzelnen Baufelder auf 13,00 m festgesetzt und durch eine rückwärtige Baugrenze gefasst ist, eröffnen sich Möglichkeiten für flexible Gebäudezuschnitte in der Tiefe. Eine Ausnahme stellt die Hausgruppe an der Straße „Am Krähenort“ dar. (s. Pkt. 2.2)

6.2 Erschließung/ ruhender Verkehr

Die Haupteerschließung erfolgt über die geplante Verlängerung/ Verbindung der Straßen „Weideweg“ und „Schachtweg“.

Die Straße „Am Mahlbach“ wird weitestgehend zurückgebaut, behält aber ihre Erschließungsfunktion für die Garagenhöfe der angrenzenden Geschosswohnungsbauten, sowie für die angrenzenden Wohnhöfe der geplanten Bebauung im mittleren Teilabschnitt des Plangebietes.

Die bestehende Fußwegeverbindung über die Straße „Im Grubenfeld“ in die Ortsmitte Gahmens wird nach Osten über die stillgelegte Bahnlinie und den Mahlbach als öffentliche Fuß- und Radwegeachse bis an den Leezenpatt fortgeführt.

Pro Gebäude werden zwei private Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen. Die Stellplätze für die Mittelhäuser werden den benachbarten Endhäusern zugeordnet. Nur im nördlichen Planbereich werden die fehlenden Stellplätze für die Mittelhäuser auf einer Sammelanlage an der Straße „Am Mahlbach“ errichtet. Im Straßenraum werden insgesamt 15 öffentliche Parkplätze, u.a. für Besucher angeboten.

6.3 Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die planerische Konzeption, die sich aus dem vorausgegangenen Rahmenplan und dem landschaftspflegerischen Begleitplan entwickelt hat, lässt nur bedingt Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zu. Dazu zählt die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum. In der folgenden Tabelle wird der Eingriff anhand der Biotopwertliste des Kreises Unna bilanziert.

Nr. lt. Liste	Biototyp	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert Pkt.	
				Ist- Zu- stand	Soll- Zustand
A. Ist- Zustand der Eingriffsfläche					
1.1	Versiegelte Flächen	2339	0,0	0	
1.2	Wassergebundene Flächen	149	0,1	14,9	
2.1	Bankett	1886	0,2	377,2	
3.1	Acker	3035	0,3	910,5	
4.2	Grabeland	14999,46	0,4	5999,78	
7.3	Naturfremdes Fließgewässer	484	0,3	145,2	
8.2	Einzelbäume	742	0,8	593,6	
8.3	Gebüsch	651	0,8	520,8	
Summe		24285,46		8561,98	
B. Soll- Zustand der Eingriffsfläche					
1.1	Versiegelte Flächen/ Straßen/ Wohnweg/ Fuß-/Radweg/ Parken	4871,64	0,0		0
1.1	Wohnbauflächen GRZ 0,4	7505,82	0,0		0
4.1	Zier- und Nutzgarten	11258,74	0,2		2251,75
1.2	Stellplätze	119,95	0,1		11,99
	Grünflächen/ Bankett	384,57	0,2		76,91
8.2	18 Einzelbäume x 25qm Kronentraufbereich =450 qm (x 0,7 = 315 Pkt.)	144,74 Pflanzfläche	0,7		315
Summe		24285,46			2655,65
C. Gegenüberstellung		Biotopwertdifferenz		- 5906,33	

Im Plangebiet können 5906,33 Biotopwertpunkte nicht ausgeglichen werden, so dass seine Kompensation an anderer Stelle erfolgen muss. Es wird davon ausgegangen,

dass der Ausgleich durch die Aufforstung einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche erfolgt.

Grundstückseigentümer im Plangebiet ist die Harpen AG und die Stadt Lünen. Die Harpen AG verfügt über ein Ökokonto, mit dem das anteilige Ausgleichsdefizit verrechnet werden soll.

Anteil Harpen AG

4461,05 Pkt. (75,53 %) : 0,4 Pkt. = 11153 qm

Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen

11153 qm Ackerfläche x 0,3 = 3345,9 Pkt.

11153 qm Forstfläche x 0,7 = 7807,1 Pkt.

Es erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 4461,2 Pkt. (vom Ökokonto abzubuchen).

Anteil Stadt Lünen

1445,28 Pkt. (24,47 %) : 0,4 Pkt. = 3613,2 qm

Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen

3613,2 qm Ackerfläche x 0,3 = 1083,96 Pkt.

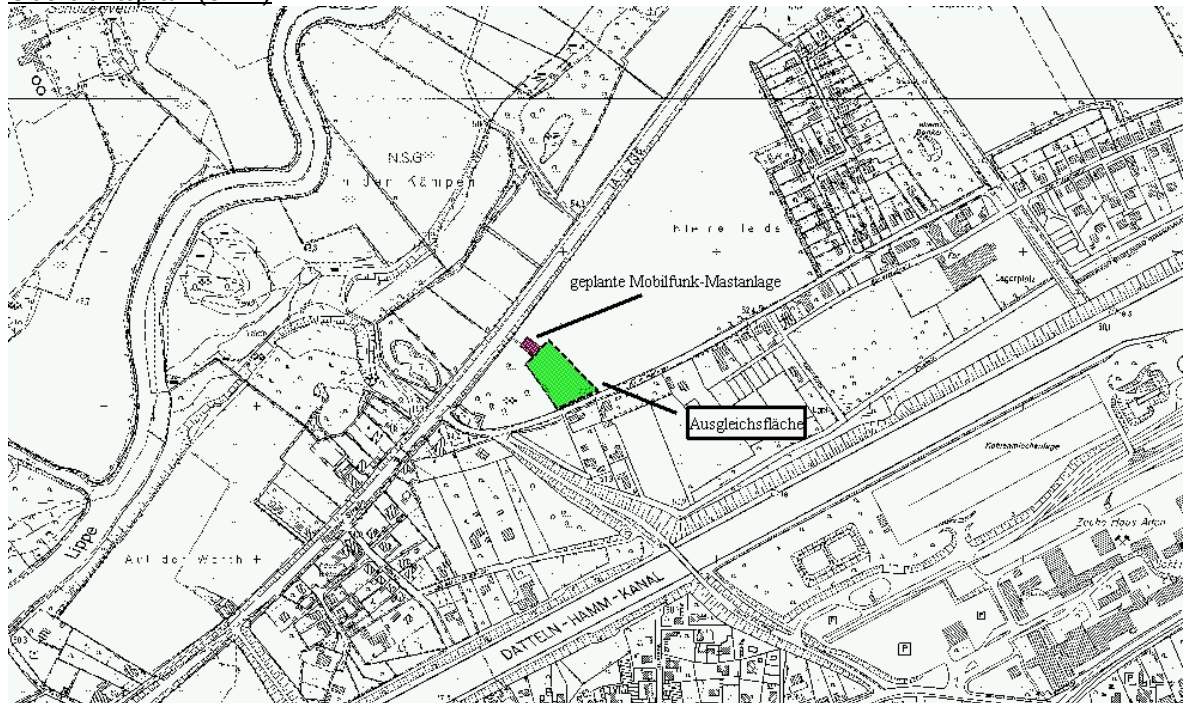
3613,2 qm Forstfläche x 0,7 = 2529,24 Pkt.

Es erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 1445,28 Pkt..

Der Ausgleich erfolgt auf einer städtischen Fläche in der Gemarkung Beckinghausen, Flur 1, Flurstück 258 tlw. (siehe Plan).

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe werden somit zu 100 % kompensiert.

Übersichtsplan (o.M.)



6.4 Immissionsschutz

Die RWTÜV Systems GmbH hat 2002 ein Lärmschutzgutachten vorgelegt.

Etwa 200 m südlich der Straße „Am Krähenort“ verläuft die Bundesautobahn A2 „Oberhausen-Hannover“, deren Schallimmissionen auf das neue Wohngebiet einwirken. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Steigerung der Verkehrsbelastung ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 zu erwarten.

Im Bebauungsplan ist der Bereich entsprechend gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche sind die einzelnen notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Abschirmung des Plangebietes wird entlang der Straße „Am Krähenort“ eine weitgehend geschlossene zweigeschossige Häuserzeile errichtet.

Die Grundrissanordnungen dieser Gebäude sind so vorzunehmen, dass Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, zur lärmabgewandten Nordseite auszurichten sind. Sollte jedoch die Notwendigkeit bestehen, einzelne Aufenthaltsräume zur lärmzugewandte Frontseite anzuordnen, so sind die Fenster der Schallschutzklasse 3 zu wählen.

Bei Fenstern von Schlafräumen zur lärmzugewandten Seite ist der Einbau von schallgedämpften Lüftern erforderlich.

Für die Gebäudezeile in der dahinter liegenden 2. Reihe sind an der lärmzugewandte Südseite bei allen Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. Bei Fenstern von Schlafräumen zur lärmzugewandten Südseite ist auch hier der Einbau von schallgedämpften Lüftern erforderlich.

Für alle übrigen Fassadenseiten der Gebäude innerhalb des gekennzeichneten Bereiches genügen Fenster der Schallschutzklasse 2.

Die Außenwohnbereiche –Gärten– innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind insoweit vor Lärm geschützt, als dass während der Tageszeit die Orientierungswerte von 55 dB(A) nach der DIN 18005 eingehalten werden, lediglich an einem Aufpunkt im zukünftigen Gartenbereich wird der Orientierungswert um 1 dB (A) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist subjektiv nicht wahrnehmbar und objektiv nicht messbar, so dass sie als geringfügig eingestuft und damit vernachlässigt werden kann.

Für die nördlichste Gebäudezeile ist mit geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um 1 dB (A) nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) in den sonntäglichen Ruhezeiten zwischen 13.00 und 15.00 Uhr, ausgehend von der nördlich gelegenen Sportanlage, zu rechnen.

Diese mögliche Überschreitung erfolgt jedoch erst dann, wenn auf dem Sportplatz ein Meisterschaftsspiel ausgetragen und gleichzeitig auf allen Plätzen Tennis gespielt wird.

Die geringfügige Überschreitung um 1 dB (A), die lediglich auf diese kurze Zeitspanne begrenzt ist, ist zudem subjektiv nicht wahrnehmbar und objektiv nicht messbar. Sie ist somit hinnehmbar.

Dennoch sollten für diese Gebäudezeile die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Räume der Wohngebäude, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, möglichst zur lärmabgewandten Seite liegen.

Dadurch jedoch, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Außenwohnbereiche zum Süden hin gerichtet sind, ist die Anordnung der Aufenthaltsräume ohnehin vorgegeben. Über diese Empfehlung hinaus sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so dass das Erfordernis einer Kennzeichnung dieses Bereiches im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Plan nicht gegeben ist.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan Lünen-Gahmen als Baugebiet erfasst und wird in Anlehnung an das vorhandene Siedlungsgebiet Gahmens im Mischprinzip entwässert. Im Zuge der Erneuerung der Entwässerung des Stadtteiles Gahmen wurde ein in Ost-West-Richtung laufender Mischwasserkanal im Plangebiet neu angelegt. Dieser wird das Abwasser aus dem südlichen Plangebiet aufnehmen und dem neuen Hauptwassersammler neben dem Mahlbach zuleiten. Der nördliche Teil des Plangebietes wird zum Mischwasserkanal an der „Kaubrücke“ entwässert.

Das bislang noch aus dem südlich der Straße „Am Krähenort“ gelegenen natürlichen Einzugsgebiet durch das ehemalige Bachbett des Mahlbaeches ablaufende Regenwasser wird nicht mehr an der „Kaubrücke“ in die Mischwasserkanalisation abgeschlagen, sondern über einen Überleitungsgraben südlich der Straße „Am Krähenort“ in den neuen Mahlbach eingeleitet. Damit wird die Mischwasserkanalisation und das Mischwasserpumpwerk von natürlichen Regenwasserzuflüssen entlastet.

Das alte Grabenprofil innerhalb des Plangebietes hat dann keine Gewässereigenschaften mehr und wird aufgehoben. Das hierfür erforderliche Plangenehmigungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz ist eingeleitet und verläuft zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet wird zukünftig mit Strom, Gas und Wasser von den Stadtwerken Lünen GmbH versorgt.

6.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950).

Das UVP Gesetz –Anlage 1 der Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“- sieht ab einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von 20.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (Höchstgrenze nach Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete) ergibt sich für dieses Wohngebiet eine zulässige Grundfläche von ca. 1.0 ha –zu Grunde gelegte Bruttofläche des Plangebietes ca. 2,4 ha-. Eine UVP ist daher nicht erforderlich.

8. Bodenordnung

Die festgesetzten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lünen und der Harpen AG. Gegebenfalls erforderliche bodenordnende Maßnahmen können im Rahmen der in unmittelbarer Nachbarschaft in Durchführung befindlichem Umlenungsverfahren 10 „Gahmen- Süd“ erfolgen.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1: 1000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 1.1.1998 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der Bau-nutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie er-läuternde Hinweise.

Lünen im Januar 2002

Fachbereich
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung
Stadtplanung
Im Auftrag

Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

Johannes Kleffken
Dipl.-Ing.