

Stadt Lünen

Begründung für den Bebauungsplan

Lünen Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“ 1. Änderung

Mai 2010

Inhalt

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Landschaftsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan

3. Rahmenbedingungen

- 3.1 Städtebauliche Situation
- 3.2 Infrastrukturelle Situation
- 3.2 Ver- und Entsorgung

4. Städtebauliches Planungskonzept

5. Inhalt des Bebauungsplans

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Erschließung
- 5.5 Altlasten

6. Auswirkungen auf die Umwelt

- 6.1 Verkehr und Immissionsschutz
- 6.2 Landschaftsplanung/Schutzgebiete
- 6.3 Flora und Fauna
- 6.4 Boden und Wasser
- 6.5 Klima und Luft
- 6.6 Landschaft und Erholung
- 6.7 Belange der Menschen
- 6.8 Eingriffs- Ausgleichsregelung

7. Flächenbilanz

8. Bodenordnung

9. Festsetzungen und Hinweise

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

1.1 Planungsanlass

Mit Schreiben vom 28.01.2010 haben die Vereinigten Kirchenkreise Dortmund für die Evangelische Kirchengemeinde Horstmar den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“ gestellt. Die im seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (evangelisches Gemeindezentrum) soll in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Die evangelische Kirchengemeinde Horstmar hat zum 01.01.2008 die Nutzung des Gebäudes als Gemeindehaus aufgegeben. Da zahlreiche Anfragen für eine Nachfolgenutzung zu Wohnzwecken vorliegen und auch langfristig nicht mehr mit einer Nachfolgenutzung zu Gemeinbedarfszwecken zu rechnen ist, soll die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche nunmehr für eine Wohnnutzung vorbereitet werden. Dies entspricht dem inhaltlichen Ziel von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die beantragte Wohnnutzung im Bestand fügt sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld ein. Durch die Übernahme der nachbarschaftsprägenden Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung bleibt die Maßstäblichkeit der Planungsabsicht zu seinem Umfeld erhalten

Die Stadt Lünen beabsichtigt hierfür den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“ im Zuge einer 1. Änderung für die angestrebte Wohnnutzung anzupassen. Dieser Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, was bei der vorliegenden gesamten Plangebietsgröße von ca. 2.300,00 m² nicht der Fall ist.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 27. April 2010 die Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Öffentlichkeit hat vom 07.06.2010 bis 07.07.2010 Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederaden in der Gemarkung Niederaden, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 185, 420 und 421

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Straße „An der Gräfte“
- im Westen durch die östliche Grenze der Straße „Im Dorf“
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 187 (Grabenparzelle)
- und im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 329 und 330.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 0,23 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplan Nr.1

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 24.01.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“. Der Planbereich ist im B-Plan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“ wird durch den Änderungsbereich des neuen B-Plan Lünen Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“ 1. Änderung ersetzt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Lünen-Niederaden. Der zu ändernde Planbereich wird durch ein ehemaliges Gemeindezentrum (Nutzung zum 01.01.2008 aufgegeben) und ein Wohngebäude charakterisiert. Die direkte Umgebungsnutzung wird durch Wohnnutzung geprägt. Südlich schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzung an.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Das Plangebiet wird für den Individualverkehr über die Straße „Im Dorf“ erschlossen. Diese mündet in die Niederadener Straße als Anbindung an die Innenstadt. Das Plangebiet ist direkt an den öffentlichen Personen Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Es halten die Linien 112 und 114 mit direkter Verbindung in die Innenstadt von Lünen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Netz gewährleistet.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Im Rahmen der angestrebten Bebauungsplanänderung soll die ursprünglich Fläche für Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche –allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO- geändert werden. Hierzu ist es erforderlich die Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf aufzuheben und durch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu ersetzen. Die Wiedernutzung des ehemaligen Gemeindezentrums im Bestand durch eine Wohnnutzung fügt sich harmonisch in das vorhandene Wohnumfeld ein. Durch die Übernahme der nachbarschaftsprägenden Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung bleibt die Maßstäblichkeit der geplanten Nutzung zu seinem Umfeld erhalten.

5. Inhalt des Bebauungsplans**5.1 Art der baulichen Nutzung**

In Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um den zukünftigen Wohncharakter des Plangebietes zu stützen, werden teilweise die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll dem zukünftigen Nutzer eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglichen, aber auch den durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Rahmen nicht sprengen. Die maximale Grundflächenzahl wird daher mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit maximal 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird der durch die Nachbarbebauung vorgegebene Maßstab eingehalten. Damit sich die zukünftige Bausubstanz harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt, wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die anhand von Baugrenzen getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem Nutzungsmaß der Umgebungsbebauung und lassen eine angemessene Nutzung des Plangebietes zu.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur. Das Plangebiet wird über die Straße „Im Dorf“ angebunden.

5.5 Altlasten

Das gesamte Plangebiet wurde in der Vergangenheit als „Dorfschule“ und als Gemeindezentrum genutzt. Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten liegen nicht vor. Im Altlastenkataster des Kreises Unna wird das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Lünen Nr. 57 "Verkehrsflächen Dorfstraße" 1. Änderung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- aufzustellen.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

6.1 Verkehr und Immissionsschutz

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundene Änderung der Fläche für Gemeinbedarf zu einer Wohnbaufläche –allgemeines Wohngebiet- lässt im Zusammenhang mit der angrenzenden schon vorhandenen Wohnnutzung keine weiteren messbaren Auswirkungen auf den Verkehr und zusätzliche Immissionen erwarten.

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“ 1. Änderung

/ Begründung

6.2 Landschaftsplanung/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Verkehrsflächen Dorfstraße“ und ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes Lünen. Es sind keine Schutzgebiete oder Biotop nach § 62 LG ausgewiesen. FFH Gebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen (Entfernung > 1.500 m).

6.3 Flora und Fauna

Die Freiflächen im Plangebiet bestehen überwiegend aus einem Hausgarten, der Gartenanlage des ehemaligen Gemeindehauses und einem Parkplatz. Die Gartenflächen sind mit gärtnerisch gepflegten Rasenflächen, Blumenbeeten, Gehölzen und geschnittenen Hecken gestaltet. Die Außenanlagen des Gemeindehauses sind aufgrund der aufgegebenen Nutzung wenig gepflegt. Im Straßenraum stehen 3 große und 3 etwas jüngere Winterlinden sowie ein Ahorn, teils in Pflanzbeeten, die in ihrer Funktion als ortsbildprägende Elemente erhalten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Plangebiet finden sich keine Habitatstrukturen, die auf streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten hinweisen. Die in der Liste der planungsrelevanten Arten (LANUV) aufgeführten Tierarten scheiden schon allein aufgrund ihrer Lebensraumsansprüche aus. Besondere Lebensräume wie Kleingewässer, feuchte oder sehr trockene Standorte sowie Baumhöhlen oder Totholz können auf das Vorkommen seltener und geschützter Tierarten hinweisen, kommen aber im Bebauungsplangebiet nicht vor. Die Besiedlung der Gärten setzt sich überwiegend aus Ubiquisten zusammen, die keine allzu speziellen Anforderungen an die Habitate stellen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt keine grundlegende Veränderung der Freiraumnutzung. Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

6.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist durch intensive Nutzungen wie Bebauung und Gartenanlagen überformt. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

Die Bodenversiegelungen beschränken sich auf die Gebäude und befestigte Außenanlagen wie Terrassen und Zufahrten. Am Gemeindehaus befindet sich zudem ein größerer Parkplatz mit wassergebundener Decke. Eine Zunahme der Abführung von Oberflächenwasser in die Kanalisation durch zusätzliche Versiegelungen ist nicht zu befürchten. Am Südrand des Plangebietes verläuft ein Graben, der u.a das Drainagewasser aus der Ackerfläche aufnimmt und in Richtung Gräfte ableitet. Funktion und Bestand des Grabens werden durch die Planung nicht tangiert.

6.5 Klima und Luft

Das Plangebiet zeichnet sich lt. Klimagutachten für die Stadt Lünen (RVR 1982) durch ein dörfliches Klima unter Einfluss des Freiflächenklimas aus. Die Schwankungen der Temperatur und der Feuchte sind geringer als im Freiland, die Windgeschwindigkeit wird durch Bebauung und Gehölze gedämpft. Die Temperaturerhöhung ist, gemessen an einem ausgeprägten Stadtklima, durch die geringe Bebauungsdichte und gute Grünstrukturen gering.

Die vorgesehene Nutzung des Gemeindehauses als Wohnraum bewirkt keine negative Änderung der klimatischen Situation. Positiv wirkt sich eine Entsiegelung des Parkplatzes aus.

6.6 Landschaft und Erholung/Ortsbild

Das Plangebiet grenzt an eine landwirtschaftliche Fläche mit Ackernutzung an und ist aufgrund der eher lockeren Bebauung dörflich geprägt. Das gesamte Umfeld zeichnet sich durch eine gute Grünstruktur mit Gärten und Bäumen aus. An der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben mit spärlichem Baum- und Gebüschbestand.

Eine Erholungsnutzung findet, abgesehen von den Hausgärten, im Plangebiet nicht statt.

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr. 57 „Verkehrsflächen Dorfstraße“ 1. Änderung / Begründung

Durch den Umbau und Renovierung des Gemeindehauses und möglicherweise Rückbau des Parkplatzes ist eine positive Wirkung auf das Ortsbild zu erwarten. Die platzartige Situation im Kreuzungsbereich bleibt durch die Festsetzung der raumbildenden Bäume erhalten.

Negative Auswirkungen auf Landschaft, Ortsbild und Erholung treten durch das Änderungsverfahren nicht ein.

6.7 Belange der Menschen

Die Auswirkungen der Planmaßnahmen auf Menschen sind als positiv zu bewerten. Das derzeit leerstehende Gebäude und die Freianlagen können zukünftig als Wohnraum genutzt werden. Die geringe Änderung des Zufahrtverkehrs durch die dauernde Nutzung des Gebäudes kann angesichts des geringen Umfanges vernachlässigt werden und bewirkt keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastigung.

6.8 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Beschleunigte Verfahren unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Plangebietsfläche	2.300 m²	100 %
Überbaubare Fläche	700 m ²	30,4 %
Nicht überbaubare Fläche	1.400 m ²	60,9 %
Fläche für Nebenanlagen und Garagen	200 m ²	8,7 %

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke können der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 21.12.2006 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 22.04.1993 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, im Mai 2010

Abteilung Stadtplanung

gez. Berger

Thomas Berger

Abteilungsleiter

Abteilung Stadtplanung

gez. Schwerd

Michael Schwerd

Verfasser