Begründung

zum Bebauungsplan Lünen Nr. 220 „Bergkampstraße“

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

3. Planungsrechtliche Vorgaben

4. Bestandsbeschreibung
4.1 Nutzung
4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4.3 Verkehr/ ÖPNV Anschluss
4.4 Infrastruktur
4.5 Altlasten

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

6. Planungsmaßnahmen
6.1 Erschließung
6.2 Entwässerung
6.3 Immissionsschutz
6.4 Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt
7.1 Schutzgebiete/ Festsetzungen
7.2 Reale Vegetation/ Biotopverbund
7.3 Tiere/ Artenschutz
7.4 Boden, Altlasten und Wasser
7.5 Klima und Luft, Klimaschutz
7.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen
7.7 Orts- und Landschaftsbild

8. Flächenbilanz

9. Bodenordnung

10. Festsetzungen und Hinweise

Gutachten zur Planung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Aufgabe des Gartenbaubetriebes südlich der Bergkampstraße. Die ehemals vorhandenen Gewächshäuser wurden weitestgehend abgebrochen und das gesamte Gelände wurde freigeräumt. Somit liegt eine ca. 1,5 ha große Fläche, welche an drei Seiten von einer Bebauung umgeben ist, brach. Nachdem die Vermarktung in den letzten größeren Baugebieten im Lüner Norden „Lüner Heide“ und „Laakstraße- Ost“ abgeschlossen wurde, zeigte sich, dass weiterhin eine Nachfrage nach freien Bauplätzen für Einfamilienhäuser besteht. Als potentielle Wohnbaufläche wurde dieser Bereich bereits vor einigen Jahren im Rahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ bewertet und mit anderen ggf. in Frage kommenden Flächen verglichen. Dabei hat das Gelände aufgrund der guten siedlungsstrukturellen Lage, der eher geringen ökologischen Wertigkeit, der gegebenen Infrastruktur und der nicht vorhandenen Vorbelastungen z. B. durch Lärm, relativ gut abgeschnitten. Nachdem die jahrzehntelang ausgeübte Nutzung nun aufgegeben wurde, besteht jetzt die Möglichkeit diese Brachfläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Damit kann auch den Zielen des, 2013 vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen, nachhaltigen Wohnflächenmanagements entsprochen werden, die ausdrücklich die Förderung des urbanen Wohnens durch Reaktivierung von Flächenpotenzialen auf Brachflächen benennen. Auch § 1a (2) BauGB wird damit Rechnung getragen, wonach die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen verringert werden soll und vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden sollen.

Es ist beabsichtigt hier einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Das aufgegebene Gärtnereigelände innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur soll wieder nutzbar gemacht werden. Für den gesamten Wohnsiedlungsbereich einschließlich der bereits bestehenden Bebauung ergibt sich gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Grundfläche von etwa 11.500 qm. Durch die geplanten Festsetzungen werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen und FFH- Gebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen somit vor.

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Ortsteil Altlünen, Flur 14 zwischen der Bergkampstraße und dem Schulzentrum Brusenkamp und wird begrenzt durch:

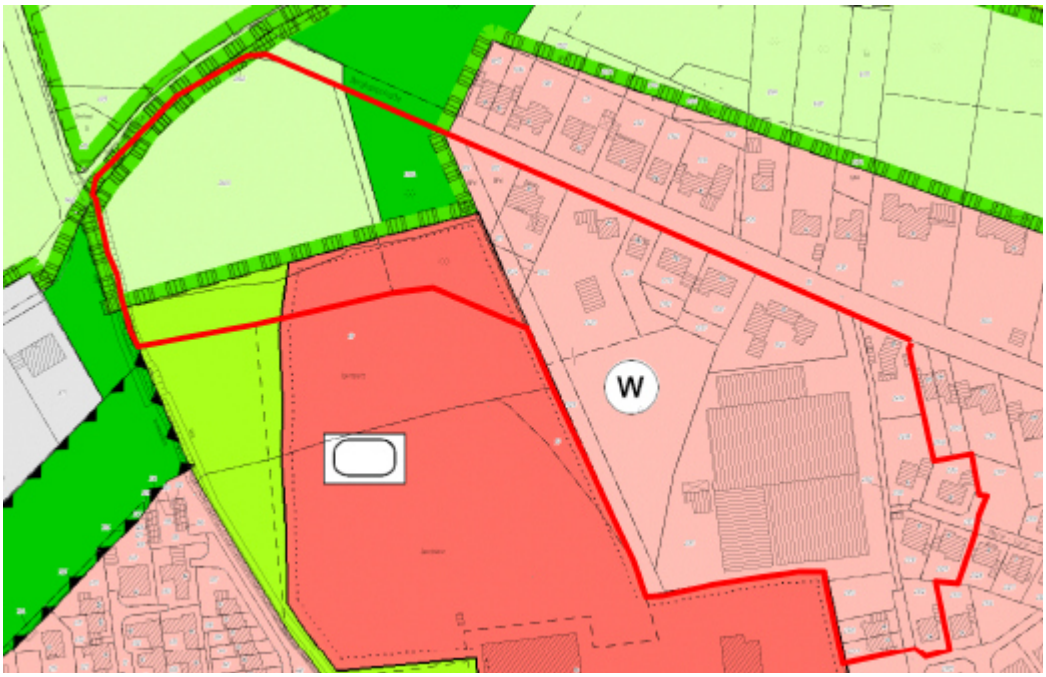
- die Bergkampstraße (Südgrenze der Flurstücke 35 und 5) im Norden,
- den Weg am Krempelbach (Westgrenze des Flurstücks 2663) im Westen,
- die südliche Grenze der Ackerfläche (ca. 20 m entfernte parallele Linie zur südlichen Grenze des Flurstücks 2663) im Süden,
- der westlichen Grenze des Flurstücks 1025, der südlichen Grenze des Flurstücks 2311 und den westlichen Grenzen der Flurstücke 2310, 2300 und 2299 im Südwesten und
- den südlichen Grenzen der Flurstücke 2299 und 2332 und den östlichen Grenzen der Flurstücke 2332, 2329, 2316, 2498 und 2499 im östlichen Bereich.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 3.2.2006 stellt für das ehemalige Gärtnereigelände und die vorhandene Bebauung eine Wohnbaufläche dar. Die landwirtschaftliche Fläche und der Wald im nordwestlichen Bereich sind entsprechend dargestellt. Ein kleiner Teil der v. g. Flächen ist als Grünfläche bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, so dass die FNP- Darstellung in diesem Bereich nicht identisch mit der Realnutzung ist. Nachrichtlich ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 in den FNP übernommen worden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



Bebauungsplan

Für das gesamte Baugebiet Brusenkamp II zwischen der Laakstraße im Süden, der Cappenberger Straße im Osten, der Bergkampstraße im Norden und dem Krempelbach im Westen existiert der Bebauungsplan Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp". Während der Aufstellung des Planes wurde ein Teilbereich, der ursprünglich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollte, aus dem Plangebiet ausgeschlossen.

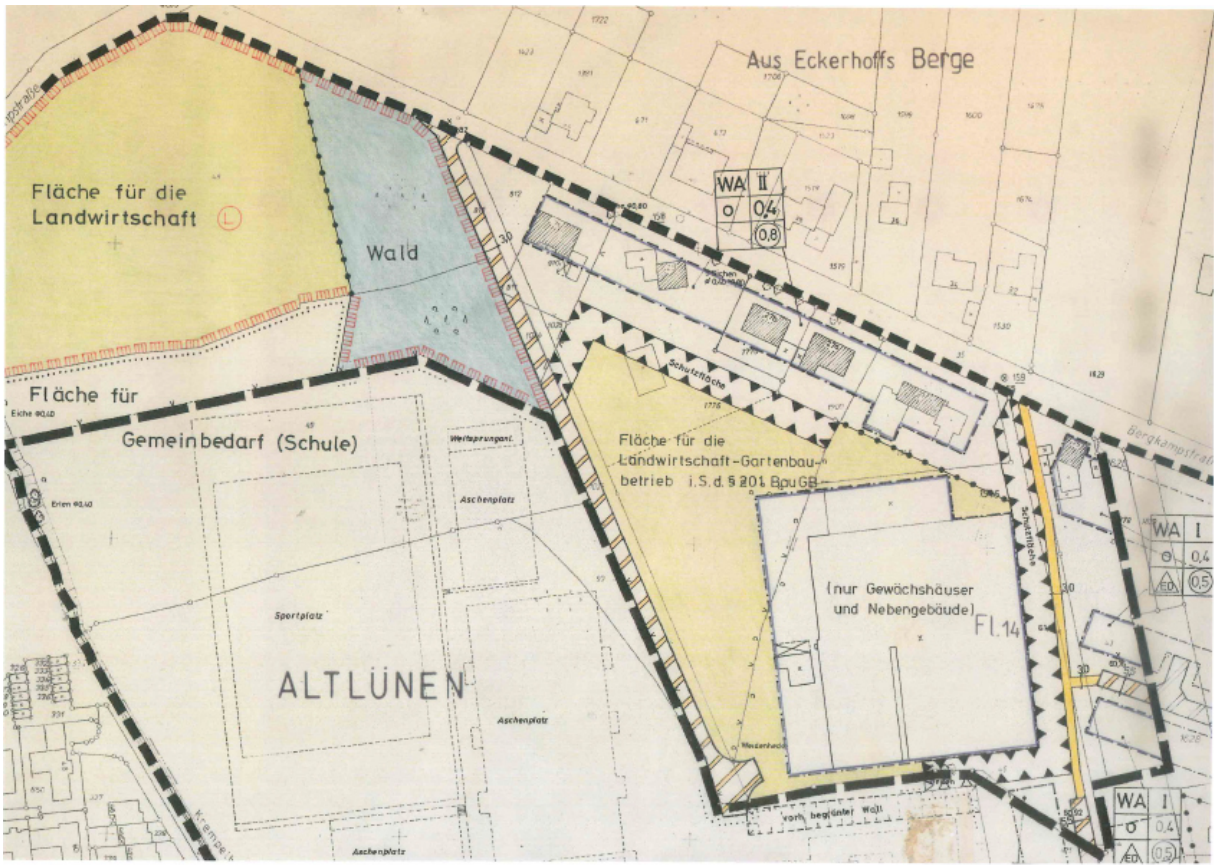
Hierfür wurde der gesonderte Bebauungsplan Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp" Teilbereich Gartenbaubetrieb mit einer entsprechenden Festsetzung erstellt, der am 19.8.1989 rechtskräftig wurde. Dieser Plan umfasst außer dem ehemaligen Gartenbaubetrieb auch noch eine landwirtschaftliche Fläche und einen Wald im nordwestlichen Bereich. Vorhandene Wohnbaugrundstücke an der Bergkampstraße, der Marie-Curie-Straße und der Gertrud-Bäumer-Straße wurden ebenfalls einbezogen. Zum Zeitpunkt der Planerstellung entsprach die Grundstücksparzellierung noch nicht der heutigen Situation und einige Grundstücke waren noch nicht bebaut. Die Plangebietsabgrenzung verläuft daher tlw. quer durch heutige Grundstücke und Gebäude.

Obwohl nur auf dem ehemaligen Gärtnereigelände eine neue Wohnbebauung geplant ist, umfasst dieser neu aufzustellende Bebauungsplan den gesamten Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp“ Teilbereich Gartenbaubetrieb. Im östlichen Bereich wird das Plangebiet, über die Grenzen des v. g. Planes hinaus, so gefasst, dass die Plangebietsabgrenzung auf den heute aktuellen Flurstücksgrenzen liegt. Diese Abgrenzung wurde so gewählt, damit der neue Plan nach seiner Rechtskraft den bestehenden Plan ersetzen kann. Die geringfügige Überschreitung der Grenzen des bestehenden Planes im östlichen Bereich erfolgt, damit Baugrundstücke zukünftig eindeutig einem Bebauungsplan zugeordnet werden können.

Würde hier nur das ehemalige Gärtnereigelände betrachtet, wären im Westen und Osten des Bebauungsplanes Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp“ Teilbereich Gartenbaubetrieb zwei nicht miteinander verbundene Fragmente des bestehenden Bebauungsplanes weiterhin für die planungsrechtliche Beurteilung relevant.

Dieser neue Bebauungsplan Nr. 220 „Bergkampstraße“ soll nach seiner Rechtskraft den bestehenden Bebauungsplan Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp“ Teilbereich Gartenbaubetrieb, sowie den Bebauungsplan Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp“ für die wenigen Grundstücke im Grenzbereich ersetzen.

Bebauungsplan Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp“ Teilbereich Gartenbaubetrieb



Landschaftsplan

Der nordwestliche Bereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen. Festgesetzt ist hier das Landschaftsschutzgebiet Nr. 5. Es ist als Teil eines sich über den räumlichen Geltungsbereich erstreckenden, vielfältig strukturierten Landschaftsraumes zu betrachten. Die Festsetzung erfolgte insbesondere wegen der raumgestaltenden Wirkung der Gehölzstreifen und des Waldrandes als gliedernde und belebende Elemente, sowie wegen der Bedeutung des Raumes als Naherholungsgebiet.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzung

Das für eine Wohnnutzung vorgesehene ehemalige Gärtnereigelände ist zum jetzigen Zeitpunkt, von einem kleineren Gewächshaus abgesehen, frei von sonstiger Bebauung. Baum- oder größere Strauchbestände sind nicht vorhanden. Die Fläche weist von Nord nach Süd einen Höhenunterschied von ca. 2 m auf. Quer durch das Plangebiet verläuft von Norden zum tiefsten Punkt im Südwesten ein kleiner Graben, der auch Oberflächenwasser nördlich der Bergkampstraße aufnimmt und südlich des Plangebietes in einen Mischwasserkanal mündet.

Südlich und westlich wird das Grundstück von älterem Baubestand gesäumt, der hauptsächlich aus Stieleichen und Roteichen besteht, die sich allerdings auf dem angrenzenden Schulgelände befinden. In Teilen wird dieses Gelände auch durch einen aufgeschütteten Wall begrenzt. Östlich grenzt ein Fuß- und Radweg an das Gelände. Dieser verbindet die Bergkampstraße mit der Gertrud-Bäumer-Straße und hat eine Anbindung an die Marie-Curie-Straße. Geprägt ist dieser Bereich von eingeschossigen Einfamilienhäusern, die zum Baugebiet Brusenkamp II gehören, welches im Weiteren vorwiegend mit bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Eine vorwiegend eingeschossige Bebauung erstreckt sich auch entlang der Bergkampstraße, wobei die Bebauung hier jedoch deutlich aufgelockerter ist. Westlich der Bebauung am Ende des ausgebauten Teils der Bergkampstraße schließt sich ein ca. 50 m breiter Waldstreifen an, der sich auch noch nördlich der Straße erstreckt und den Übergang zum angrenzenden Freiraum bildet. Im Anschluss an den Waldstreifen liegt eine isolierte Ackerfläche die vom Krempelbach und einem begleitenden Fuß- und Radweg begrenzt wird.

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

Über die Bergkampstraße und die Cappenberger Straße sind die Innenstadt und das regionale Verkehrsnetz zu erreichen. Das Plangebiet wird über die Haltestellen "Bergkampstraße" (R19) und "Schulzentrum Brusenkamp" (C4) durch den ÖPNV erschlossen. Die beiden Buslinien (R19 und C4) verkehren im Stundentakt; die Haltestellen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

4.4 Infrastruktur

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Gymnasium und die Realschule Altlünen. Die nächste Grundschule liegt etwa 1,3 km entfernt an der Schulstraße. Ein Kindergarten befindet sich innerhalb des Baugebietes Brusenkamp II in ca. 600 m Entfernung. Ein Seniorenheim, eine Altenbegegnungsstätte, ein weiterer Kindergarten und eine Kirche liegen etwas weiter südlich an der Laakstraße. Im Kreuzungsbereich der Laakstraße, Wehrenboldstraße und Cappenberger Straße, etwa 800 m entfernt, ist vor wenigen Jahren ein Nahversorgungsstandort mit einem Vollsortimenter, einem Discount- und einem Getränkemarkt entstanden. Anlagen der Freizeitinfrastruktur, wie der Cappenberger See, mit Freibad, Fußballplatz, Bolzplatz, Tennisplatz, Spielplatz und Grillwiese sind rund 1,5 km entfernt. Kleinere Spielplätze liegen im Baugebiet Brusenkamp an der Rudolph-Nagell-Straße und der Käthe-Kollwitz-Straße. Die Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem umfassenden Angebot an gesundheitlichen, kulturellen und gastronomischen Angeboten ist etwa 2,5 km entfernt.

4.5 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die frühere Gärtnereifläche als Altstandort unter der Nummer 20/860 erfasst. Alte Gärtnereistandorte sind insbesondere wegen des möglichen Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln altlastenrelevant. Die Altlastenverdachtsfläche 20/554 liegt unmittelbar südlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich dabei um eine Altablagerung, die in den Unterlagen des Kreises Unna als 1 – 3 m mächtige Aufschüttung aus unbekannten Materialien beschrieben wird.

Im Februar 2014 wurde ein Fachgutachten zur Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes erstellt. Der Untersuchungsumfang für die Bodenerkundung im Plangebiet wurde aufgrund der Kenntnisse über die Vornutzung als Gärtnerei und der geplanten Folgenutzung als Wohngebiet mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Unna abgestimmt.

Die chemischen Analyseergebnisse entsprechend der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zeigen, dass in allen Mischproben die Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen unterschritten werden bzw. einzelne Parameter nicht nachgewiesen wurden.

Aufgrund der Nutzung als Gartenbaubetrieb wurden Proben auch auf Pflanzenschutzmittel untersucht. In allen Mischproben konnte bei der jeweiligen Bestimmungsgrenze kein Parameter nachgewiesen werden.

Nach dem Ausbau des Heizöltanks wurden im Bereich der ehemaligen Aufstandsfläche Bodenproben zusammengestellt. Mineralölkohlenwasserstoffe konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass keine weiterreichenden Sicherungsmaßnahmen notwendig sind, da aufgrund der Erkundung der Untergrundverhältnisse und der chemischen Untersuchungsergebnisse eine Gefährdung Dritter als auch eine Grundwassergefährdung nicht abzuleiten sind. Für eine Wohnbebauung ist das gesamte Grundstück somit geeignet.

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Der Gesetzgeber ermöglicht es grundsätzlich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten. Um jedoch eine umfassende Information der von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten, soll hier von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand daher nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 23.9.2015 bis zum 23.10.2015 statt.

Vorgebrachte Anregungen bezogen sich im Wesentlichen darauf, dass die jeweiligen Grundstücke, auch wenn sie außerhalb des ehemaligen Gärtnereigeländes liegen, in den Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes mit einbezogen werden sollen. Eine Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen wurde befürchtet. Aufgrund dessen wurde nach der Bürgerbeteiligung die Plangebietsabgrenzung so geändert, dass nur noch die Grundstücke mit einbezogen werden, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp“ Teilbereich Gartenbaubetrieb, bzw. diejenigen die an der Nahtstelle zum benachbarten Plan liegen. Weitere Anregungen betrafen den Erhalt des vorhandenen Fuß- und Radweges, sowie die Planungsvorgaben für die neue Wohnbebauung.

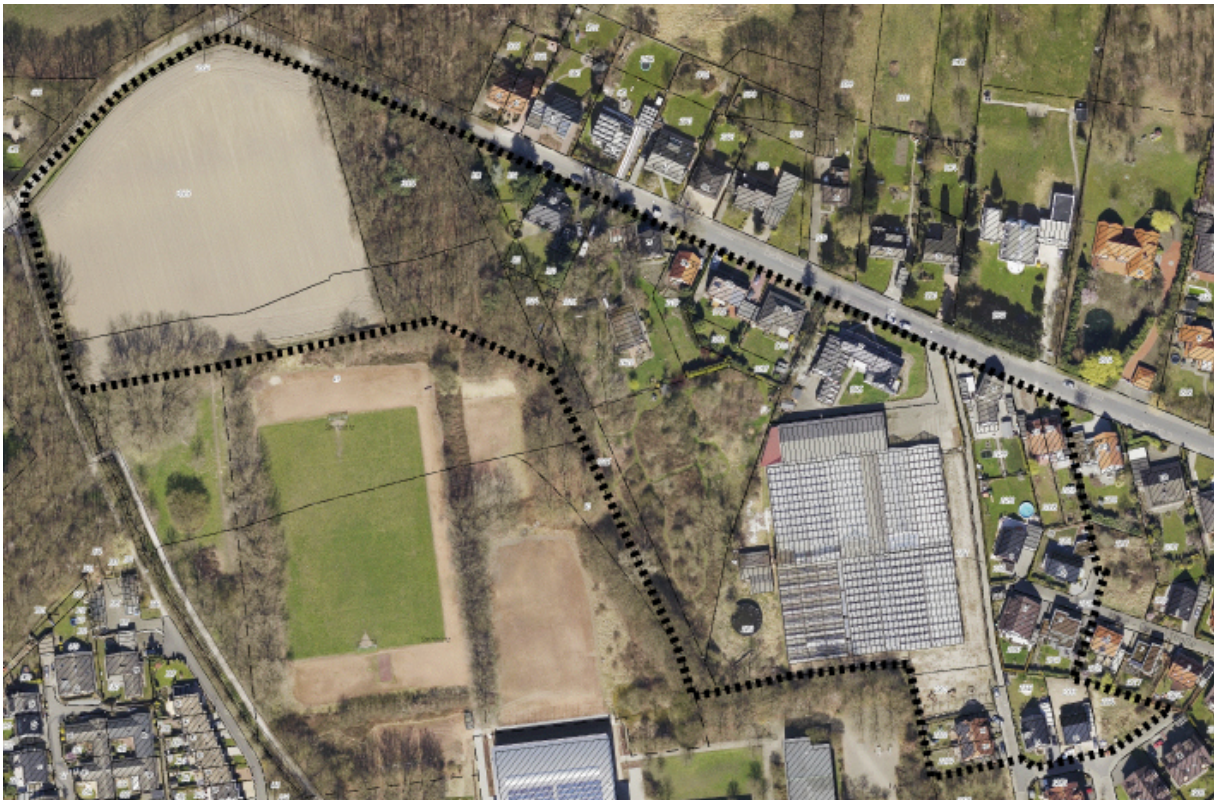
Nach der eigentlichen Bürgerbeteiligung wurden im April 2016 Wünsche zur Art und Höhe der geplanten Gebäude vorgebracht. Diese werden als verspätete Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung betrachtet und fließen in den Abwägungsprozess ein.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.11.2016 bis zum 23.12.1016 statt.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Gebäudetypologie, die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe bezogen. Der Verzicht auf eine Wegetrasse und Vorschläge zur Grundstückseinfriedung wurden ebenfalls vorgebracht.

Den Anregungen soll tlw. gefolgt werden. Insofern wird eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Dabei können Stellungnahmen nur zu den geänderten Regelungen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung wird angemessen verkürzt.

Abgrenzung des Plangebietes zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung; Luftbild: Stand Mai 2011



Vorentwurf für das Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebes zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

6. Planungsmaßnahmen

Bestehende Nutzung

Für die bestehende Wohnbebauung an der Bergkampstraße ist derzeit ein allgemeines Wohngebiet, in offener, zweigeschossiger Bauweise, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden übernommen. Die überbaubaren Flächen werden geringfügig erweitert, so dass näher auf die tatsächlich bestehende Bebauung eingegangen wird. Auch für die bestehende Bebauung an der Gertrud-Bäumer-Straße, der Marie-Curie-Straße und ein Gebäude an der Bergkampstraße, östlich des Fuß- und Radweges, werden die bestehenden Festsetzungen übernommen. Hier setzt der gültige Plan ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise und Einzel- bzw. Doppelhäuser fest. Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,5. Die überbaubaren Flächen werden tlw. erweitert, da in der ursprünglichen Planung z. B. Terrassen nicht möglich gewesen wären.

Für die v. g. Bereiche war bisher die BauNVO von 1977 anzuwenden. Zukünftig sind die Regelungen der BauNVO in der Fassung von 1990 maßgeblich.

In diesem Fall ist der maßgebliche Unterschied, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche

nunmehr mitzurechnen sind. Als „Ausgleich“ wurde im § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO jedoch festgelegt, dass die festgesetzte GRZ durch die zuvor genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus kann gemäß § 19 Absatz 4 Satz 4 BauNVO im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenen Grenzen abgesehen werden. Insofern ist bei den bereits bebauten Grundstücken nicht davon auszugehen, dass eine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Rechtslage eintritt.

Die vorhandene Waldfläche wird im Bestand erhalten und wie schon im bestehenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Neue Nutzung „Wohnen“

Der Teilbereich des ehemaligen Gartenbaubetriebes soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei werden die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da aufgrund der Erschließungssituation mit nur einer Anbindung für den Kfz-Verkehr, kein über die allgemein zulässige Nutzung hinausgehender Verkehr in das Plangebiet hereingezogen werden soll.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden in dem relativ kleinen Baugebiet zum überwiegenden Teil eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Im südlichen und westlichen Bereich werden der Nachfrage entsprechend aber auch Doppelhäuser ermöglicht. Um bei dieser Bauform eine angemessene Wohnfläche erreichen zu können, wird hierfür eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Aus stadtgestalterischen Gründen und um eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung zu vermeiden, wird die max. Gebäudehöhe sowohl für die eingeschossige, als auch für die zweigeschossige Bauweise mit 9,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt dient hierfür die Oberkante der Straßenkrone im Endausbau. Diese Gebäudehöhe wird gewählt, um z.B.

bei den Doppelhäusern auch einen Ausbau des Spitzbodens zu ermöglichen. Diese Höhenfestsetzung erscheint in diesem Bereich vertretbar, da sich auch in der bestehenden Nachbarschaft Gebäude gleicher Höhe befinden. Bei einer Ausnutzung der maximalen Höhen kann auf dem leicht geneigten Gelände ein gewisses Maß an Homogenität erreicht werden.

Da in dem überwiegenden Teil des Plangebietes keine Dachform festgesetzt wird, ist ein großes Spektrum bei der individuellen Gebäudegestaltung gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Fortführung der Bebauung der angrenzenden Marie- Curie- Straße, in der z. B. eingeschossige Gebäude mit Satteldach neben Gebäuden mit einem Staffelgeschoss stehen. Bei der im Randbereich festgesetzten zweigeschossigen Bauweise werden ergänzend eine max. Traufhöhe von 6.5 m und geneigte Dachformen (Sattel-, Zelt- und Walmdach) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt um ein zu massives Erscheinungsbild zu vermeiden, dass sich z.B. durch ein drittes Staffelgeschoss und dadurch bedingte dreigeschossige Fassadenansichten ergeben könnte.

Die überbaubaren Flächen haben weitestgehend eine Tiefe von 16 m, so dass eine flexible Bebauung ermöglicht wird. Baugrenzen werden so festgesetzt, dass Vorgärten eine Mindesttiefe von 3 m aufweisen. An den Stellen, wo die Anlage eines süd- oder westorientierten Gartens zu erwarten ist, werden Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zu den Erschließungsstraßen vorgegeben. Um in dem Quartier Mehrfamilienhäuser auszuschließen, Einliegerwohnungen aber zu ermöglichen, wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude, auf zwei begrenzt. Eine Grundflächenzahl von 0,4 wird festgesetzt, so dass abhängig von der Grundstücksgröße auch bei Gebäuden mit nur einer Wohnebene eine angemessene Wohnfläche erreicht werden kann.

Aus gestalterischen Gründen werden nur wenige Vorgaben gemacht. So sollen glänzende Dacheindeckungen ausgeschlossen werden, um z.B. Blendwirkungen zu vermeiden. Bei den Grundstückseinfriedungen wird die Höhe in den Vorgartenbereichen auf 1,2 m begrenzt, um den nur 6,5 m breiten Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen. Als Vorgärten werden die Bereiche zwischen den Straßen und den vorderen Gebäudefassaden betrachtet. Die Breite möglicher Grundstückszufahrten wird auf max. 7 m je Grundstück begrenzt, damit im Straßenraum noch Möglichkeiten zur Anlage öffentlicher Parkplätze und Pflanzflächen bestehen.

Neue Nutzung „Landwirtschaft“

Die landwirtschaftliche Fläche wird, der Örtlichkeit entsprechend, etwas weiter bis zu südlichen Plangebietsgrenze gefasst. Im bestehenden Plan ist an dieser Stelle noch ein schmaler Streifen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt, die jedoch in der Form nicht mehr benötigt wird.

Die Stadt Lünen führt beim Kreis Unna ein Ökokonto, in das nachhaltig umgesetzte Maßnahmen eingebucht werden. Die im FNP dargestellten Kompensationsräume und -flächen sind mittlerweile überwiegend für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen worden, stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung oder sind nicht für Aufforstungen geeignet. Um für die Bauleitplanung und weitere Projekte der Stadt Lünen einen Handlungsspielraum zu bewahren, ist aktuell insbesondere die Anlage von Wald erforderlich. Bei Inanspruchnahme von Wald im Rahmen der Ausgleichregelung ist explizit die Anlage von neuer Waldfläche nachzuweisen. Es gibt daher Überlegungen die bestehende landwirtschaftliche genutzte Fläche aufzuforsten.

Die Aufforstung würde vorhandene Waldstücke zu einer größeren Einheit ergänzen und sich durch ihre Lage so optimal in die Landschaftsstruktur einfügen. Nach Auskunft des Informationssystems Bodenkarte NRW 50 weist der stark grundwasserbeeinflusste Gley-Boden nur geringe Bodenzahlen von 20-30 auf. Um für eine Aufforstung die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll die landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan als Wald festgesetzt werden.

6.1 Erschließung

Aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse kann die äußere Erschließung des Plangebietes für den Kfz- Verkehr nur an einer Stelle über die Bergkampstraße erfolgen. Die innere Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist in Form einer Schleifenstraße über eine 6,5 m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen. Diese Form der Erschließung wurde gewählt, um weitgehend auf ergänzende Wohnwege und Wendeanlagen verzichten zu können.

Um für Besucher des Quartiers Parkmöglichkeiten zu schaffen, sollen im Eingangsbereich und im westlichen Bereich zwei kleine Stellplatzanlagen geschaffen werden. Ergänzend sind, abhängig von den späteren Grundstückszufahrten, im Straßenraum noch weitere öffentliche Parkplätze und Pflanzflächen vorgesehen.

Am östlichen Rand des geplanten Baugebietes verläuft bereits heute ein Fuß- und Radweg über den die südlich gelegenen Siedlungsbereiche gut erreichbar sind. Dieser Weg wird im nördlichen Einmündungsbereich zur Bergkampstraße in die geplante Verkehrsfläche integriert, damit nicht zwei Wege- bzw. Straßenflächen nebeneinander verlaufen. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt in der späteren Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung. Das Plangebiet erhält für Fußgänger und Fahrradfahrer eine Anbindung an diesen Weg. Zufahrten über den bestehenden Weg zu privaten Grundstücken sollen für den normalen Kfz- Verkehr ausgeschlossen werden. Dennoch kann an dieser Stelle in Höhe der Marie-Curie-Straße im Notfall eine Zuwegung ins Plangebiet für Rettungsfahrzeuge geschaffen werden.

Im südwestlichen Bereich wird vorsorglich ein Fuß- und Radweg festgesetzt, da heute noch nicht absehbar ist wie sich die zukünftige Entwicklung auf den angrenzenden Schulflächen gestalten wird. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wird festgesetzt, um die Entwässerung und die Zugänglichkeit von Leitungstrassen zu gewährleisten.

Um beurteilen zu können, wie sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die bestehenden Straßen auswirkt, erfolgte im September 2015 zunächst eine Verkehrszählung in der morgendlichen Spitzenstunde am Knotenpunkt Bergkampstraße/ Cappenberger Straße. Für das Plangebiet selbst, wurde das Verkehrsaufkommen prognostiziert. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde angenommen das in jedem, der im Entwurf dargestellten 24 Gebäude max. zwei Wohnungen entstehen. Bei einer Wohnungsbelegung von 1,99 Einwohnern/ Wohneinheit und einer Motorisierungskennziffer von 1,99 Einwohnern/ Pkw ergibt sich in der morgendlichen Spitzenstunde nach der Schätzformel (Mehrverkehr = 0,35 x Pkw-Bestand) ein Zusatzverkehr von 17 Pkw. Weiter wird angenommen, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV/24h) ca. das zehnfache der stündlichen Spitzenbelastung beträgt. Demnach wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Bergkampstraße durch das geplante Baugebiet um ca. 170 Fahrzeuge. erhöhen. Im Ergebnis wurde in einem Leistungsfähigkeitsnachweis festgestellt, dass auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs die Kapazität auf Bergkamp-

straße und der Cappenberger Straße in diesem Bereich, bei weitem nicht ausgeschöpft wird und der Verkehrsablauf an dem Knotenpunkt der Qualitätsstufe A entspricht.

6.2 Entwässerung

Das geplante Baugebiet liegt im Bereich eines gültigen zentralen Abwasserplanes. Das neu zu erschließende Gebiet des Bebauungsplanes soll gemäß der durchgeführten Variantenuntersuchung im modifizierten Mischsystem erfolgen. Hierbei sollen neben dem anfallenden Schmutzwasser nur das Niederschlagswasser der stärker verschmutzten Straßenflächen in den Mischwasserkanal geleitet werden. Der Mischwasserkanal soll im weiteren Verlauf dann an den vorhandenen Mischwasserkanal der Gertrud-Bäumer-Straße angeschlossen werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser des durch das Gebiet verlaufenden Grabens, sowie das der Grundstücke (Dach- und Hofflächen) sollen in einen zusätzlich zu verlegenden Regenwasserkanal geleitet werden. Dieses Niederschlagswasser soll zukünftig dann bis zum Krempelbach geführt werden. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren werden mit dem Kreis Unna abgestimmt und eingeleitet.

6.3 Immissionsschutz

Der für eine neue Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird über die Bergkampstraße erschlossen. Südlich des Plangebietes befindet sich das vorhandene Schulzentrum mit einer Sporthalle und westlich grenzt ein Sportplatz an. Etwas weiter westlich entfernt existiert gewerbliches Unternehmen mit Tag- und Nachtbetrieb. Aufgrund dieser Nutzungen sollen mögliche auf das geplante Wohnbaugebiet einwirkende Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden. Der Grundstückseigentümer hat daher das Büro ITAB beauftragt eine Geräuschimmissionsuntersuchung durchzuführen.

Zum Gewerbelärm wurden zuletzt 2010 detaillierte Untersuchungen vorgenommen. Seitdem hat es keine wesentlichen Änderungen bei den Betriebsvorgängen gegeben. 2015 hat der Kreis Unna festgestellt, dass im direkten Firmenumfeld die Lärmrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden.

Aufgrund des sehr viel größeren Abstands des Plangebiets kann aufgrund der o.g. Untersuchungen und der Stellungnahme des Kreises Unna mit großer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Tages- und Nachtzeitraum bei weitem unterschritten werden.

Der Sportplatz dient neben dem Schulsport nur noch dem Trainingsbetrieb der unteren Mannschaften eines örtlichen Fußballvereins. Da nur eine sehr geringe Nutzung ohne wesentliche Zuschauerbeteiligung, ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten stattfindet, wird ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen, dass die Geräuschimmissions-Grenzwerte nach der 16. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ im Plangebiet bei weitem unterschritten werden.

In den Sporthallen der Realschule und des Gymnasiums wird neben dem Schulsport bis 22:00 Uhr auch Tischtennis, Basketball und Volleyball gespielt, wobei am Wochenende Meisterschaftsspiele mit Besucherverkehr bis tlw. 23:00 gehen. Die Nutzung innerhalb der Hallen kann vernachlässigt werden und die Stellplätze zur Erschließung liegen über 150 m entfernt vom Plangebiet. Daher kann auch hier mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Geräuschimmissionen, verursacht durch die Sporthallennutzung einschließlich Besucherverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum im B-Plangebiet bei weitem nicht erreichen.

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch den Verkehr auf der gering frequentierten Bergkampstraße, sowie durch den zukünftigen Erschließungsverkehr geprägt. Anhand der erfolgten Berechnungen ist nach der Fertigstellung des Plangebietes ein zusätzlicher Verkehr von DTV = 170 Kfz/24 h und auf der Bergkampstraße eine zukünftige Belastung von DTV = 850 Kfz/24 h zu erwarten. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die bestehende Bebauung an der Bergkampstraße im Zufahrtsbereich zum Plangebiet auch nach Erschließung der geplanten Bebauung im Tages- und Nachtzeitraum nicht überschritten werden. Durch den aus dem Plangebiet resultierenden Zusatzverkehr ergeben sich an diesen Häusern als unkritisch zu beurteilende Erhöhungen der Beurteilungspegel von maximal < 1 dB(A).

6.4 Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der für eine neue Bebauung vorgesehene Bereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m zu den nächstgelegenen Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Neuanlage von Grünflächen, die z.B. der Erholung dienen könnten, ist daher nicht vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Spielplätze in dem angrenzenden Baugebiet „Brusenkamp“ wurde auch diesbezüglich kein Bedarf für zusätzliche Anlagen erkannt. Die Pflanzung neuer Gehölze wird sich daher auf Einzelbäume im Straßenraum beschränken, die abhängig vom zukünftigen Ausbau, in Kombination mit öffentlichen Parkplätzen erfolgen soll.

Da es sich hier um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung handelt, bei dem die zulässige Grundfläche weniger als 2 ha betragen wird, sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auszugleichen. In diesem Fall entspricht die neue zulässige Grundfläche etwa der Fläche, die in der Vergangenheit mit Gewächshäusern versiegelt war.

7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

7.1 Schutzgebiete/ Festsetzungen

Der für die Umsetzung einer Wohnbebauung vorgesehene Bereich liegt außerhalb des Geltungsraumes des Landschaftsplanes Nr. 1 Lünen des Kreises Unna. Die vorhandenen Wald- und Ackerflächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 5.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20, 23, 47 und 62 Landschaftsgesetz NW oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor. FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von mehr als 300 m vom Plangebiet und werden von der Planung nicht berührt.

7.2 Reale Vegetation/ Biotopverbund

Hinsichtlich der vorhandenen Vegetation lässt sich das Plangebiet in vier Teilbereiche untergliedern:

Die Grundstücke im östlichen und nordöstlichen Plangebiet, auf denen bereits eine Wohnbebauung mit zugehörigen Privatgärten vorhanden ist, sind gärtnerisch gestaltet und gepflegt.

Der ehemalige Standort der Gewächshäuser mit dem westlich gelegenen Gartenbereich wird von sukzessiv aufkommenden Gras- und Krautfluren mit Ruderalpflanzen wie Goldrute und Weidenröschen eingenommen. Der ehemalige Gartenbereich ist überwiegend mit Gräsern und Hochstauden wie Brennnesseln bewachsen. Stellenweise haben sich auf der staunässegeprägten Fläche Binsen angesiedelt. Gehölze sind nicht vorhanden. Die Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebs wird von einem Entwässerungsgraben durchquert, in dessen Bachbett ausgedehnte Bestände des Bach-Ehrenpreises (Veronica beccabunga) vorhanden sind.

Der im westlichen Teil des Plangebiets gelegene Wald zeichnet sich durch einen alten Eichenbestand mit Beimischung von Rotbuchen, Schwarzkiefern und Birken aus. Stehendes sowie liegendes Totholz ist vorhanden. Im Unterholz wachsen Brombeer- sowie Haselnuss- und Holundergebüsche. Der westliche angrenzende, schmal ausgebildete Waldrand wird von einem Trampelpfad begleitet.

Nach Westen schließt sich eine Ackerfläche an, die aufgeforstet werden und in das bestehende Ökokonto eingebucht werden soll.

Seltene oder geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor. Sowohl die Acker- als auch die Waldfläche wird im Stadtökologischen Fachbeitrag als Fläche von besonderer Bedeutung und Bestandteil des regionalen Biotopverbundes identifiziert. Beide Flächen bleiben von baulichen Änderungen aufgrund des Bebauungsplanes unberührt.

7.3 Tiere/ Artenschutz

Ausschluss von Arten

Für das Plangebiet werden in dem Messtischblatt 4311 46 Vogelarten, 4 Fledermausarten sowie 1 Amphibienart aufgelistet. Auf eine Einzeldarstellung dieser Arten wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet.
Es werden solche Arten und Artengruppen ausgesondert, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen, dieses nicht als Fortpflanzungs-, Lebens- oder Ruhestätte sowie zur Durchwanderung nutzen oder deren Lebensraum von der Planung nicht berührt wird. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Habitat Ansprüche der Arten sowie der vorhandenen Biotopausstattung abgeschätzt. Dabei ist auch ein zukünftiges Störpotential zu betrachten, dass sich nach Umsetzung der Planung auf umliegende Bereiche erstrecken kann.

Vögel

Für einige der in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführten Vogelarten bietet der im Planungsraum vorhandene Wald mit seinen teilweisen alten Bäumen und stehendem Totholz geeignete Habitat Angebote. Der Wald wird in seiner derzeitigen Struktur von der Planung nicht berührt, so dass keine artenschutzrechtlichen Eingriffe durch die Planung ausgelöst werden können. Die Ackerfläche, die im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt ist, soll als Wald entwickelt werden. Für bodenbrütende Arten, wie den Kiebitz, ist der Bereich aufgrund der umliegenden Gehölzkulissen eher ungeeignet. Zudem schließt die aktuelle Frequentierung des Trampelpfades, insbesondere mit Hunden, die Ansiedlung von störungsempfindlichen Arten auf der Ackerfläche mit hoher Wahrscheinlichkeit aus.

Die Fläche des zukünftigen Baufeldes ist durch Lagerung von Boden und Vorbereitung des letzten Gewächshausabrisses für Brut und Aufenthalt von planungsrelevanten Arten nicht relevant. Bei den Begehungen wurden lediglich in Randbereichen wenige allgegenwärtige Arten, wie Rotkehlchen und Amsel gesichtet, die aber nicht zu den geschützten Vogelarten zählen.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im Bereich der überbaubaren Fläche ist nahezu ausgeschlossen. Es existieren weder Totholz- oder Höhlenbäume noch Gebäude, in denen sich Quartiere befinden könnten. Das noch vorhandene Gewächshaus ist nach optischer Überprüfung für Fledermäuse ungeeignet. Die angrenzenden Bereiche wie Wald und Ackerfläche werden mit hoher Wahrscheinlichkeit von Fledermäusen genutzt oder besiedelt. Diese Vorkommen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, zudem befinden sich in der näheren und weiteren Umgebung ausreichend geeignete Landschaftsräume.

Amphibien

Bis auf die Staunässebereiche sind im Bebauungsplangebiet keine stehenden Gewässer als Lebensraum für Amphibien vorhanden. Auch die unmittelbare Umgebung bietet keine Kleingewässer oder wassergeprägte Bereiche. Daher ist die spontane Besiedlung der Fläche z.B. mit Kreuzkröten unwahrscheinlich. Der Entwässerungsgraben, der auch für längere Zeiträume trocken fällt sowie der Krempelbach am westlichen Plangebietsrand haben keine nennenswerte Bedeutung für Amphibien.

Fazit:

Aufgrund der vorgesehenen Planung lassen sich keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Ebenso werden weder geschützte noch lokal seltene Biotope oder Pflanzenstrukturen zerstört.
Der Bebauungsplan sichert die Erhaltung von Wald und Acker/ Waldentwicklungsfläche als randliche Bestandteile des nach Norden anschließenden Landschaftsraumes des Cappenberger Waldes. Die vorgesehene Bebauung des ehemaligen Gartenbaubetriebsstandortes ergänzt die umliegende bereits bestehende Wohnbebauung und bewirkt keine zusätzlichen Störungen durch Lärm, Licht und visuelle Beunruhigung. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen, welche allerdings von nachrangiger Bedeutung sind, da angrenzend in ausreichendem Maße Ausweichbiotope vorhanden sind. Verfahrenskritische Gefährdungen von planungsrelevanten Arten, Einzelvorkommen und Populationen sind auszuschließen. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt, so dass für eine vertiefende Prüfung in Stufe II keine Notwendigkeit besteht. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4 Boden, Altlasten und Wasser

Im östlichen Planbereich (ehemaliges Gärtnereigelände) befindet sich als natürlicher Untergrund ein typischer Pseudogley mit Sand aus Terrassenablagerungen des Pleistozän über dem Festgestein der Oberkreide. Die Horizonte sind grundwasserfrei. Aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung überwiegen hier Auffüllungen bis maximal 60 cm Tiefe. Der Waldbereich sowie die Ackerfläche sind durch Gleyböden geprägt, welche aus Mittelsandablagerungen über Feinsand und Schluffen des Jungpleistozäns bestehen. Diese Böden sind stark grundwasserbeeinflusst.

Im Umfeld des Krempelbaches am Westrand des Plangebietes schließen sich Pseudogleye mit stark lehmigem Sand aus Bachablagerungen über den Lehmhorizonten aus Verwitterungen des Pleistozäns an. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Auf der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt (siehe Pkt. 4.5 Altlasten).

Das festgesetzte Baufeld wird von einem offenen Graben gequert, der zur Entwässerung der nördlich gelegenen Grundstücke dient und in das Kanalsystem eingeleitet wird. Der Graben soll im Rahmen der Überplanung aufgegeben werden. Am westlichen Plangebietsrand verläuft der Krempelbach. Stehende Gewässer oder gesetzlich festlegelegte Überschwemmungsbereiche sind nicht vorhanden.

Das Grundwasser staut sich auf dem Verwitterungssaum des Oberkreidemergels auf und fließt in Richtung der Lippe, die als Hauptvorfluter fungiert, ab. Eine Grundwassergefährdung konnte im Rahmen des durchgeführten Bodengutachtens ausgeschlossen werden.

Die Inanspruchnahme des gesamten Gärtnereigrundstückes bewirkt eine Teilversiegelung der Flächen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser des durch das Gebiet verlaufenden Grabens, sowie das der Grundstücke (Dach- und Hofflächen) sollen in einen zusätzlich zu verlegenden Regenwasserkanal geleitet werden. Dieses Niederschlagswasser soll zukünftig dann bis zum Krempelbach geführt werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind als geringfügig anzusehen.

7.5 Klima und Luft, Klimaschutz

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich von Siedlungs- und Freilandklima. Die geplante Bebauung beschränkt sich maßgeblich auf die ehemals dem Gartenbaubetrieb dienende Fläche, welche dem Freilandklima mit hohen täglichen Temperaturschwankungen, geringer Winddämpfung sowie normaler Einstrahlungsbilanz zuzuordnen ist. Die planerischen Auswirkungen äußern sich somit kleinräumig durch eine flächenmäßige Reduzierung des Freilandklimas sowie Verlust von kleinräumigen Freiflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion.
Angesichts der Ortsrandlage mit direktem Bezug zu größeren Freilandflächen ist jedoch keine Verschlechterung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse durch die Bebauung zu erwarten. Die lokalklimatische Funktion der Bauflächen ist im Gesamtzusammenhang eher gering. Die im Umfeld vorhandenen Gehölzbestände und Freiflächen wirken temperaturausgleichend und als sommerliche Kühlzonen. Die übrigen Bereiche des Plangebietes, wie die Wald- und Waldentwicklungsfläche im westlichen Teilbereich, bleiben in ihrer Funktion als Freiraum erhalten.

Durch eine Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern ist zudem mit einem relativ hohen Anteil an nichtversiegelter, gärtnerisch gepflegter Fläche und einem hohen Grünvolumen im Bereich der Privatgärten zu rechnen. Auf die Festsetzung zusätzlicher gebäudespezifischer Maßnahmen zum Klimaschutz wird verzichtet, da die bereits existierenden Energiefachrechte weitergehende Regelungen treffen.

7.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten als Ziel zu betrachten.

Für das Plangebiet bestehen insbesondere durch den vorhanden Fuß- und Radweg in Verlängerung der Bergkampstraße direkte Verbindungen zum Erholungswegenetz der Stadt Lünen und in den Landschaftsraum der Cappenberger Wälder. Kurze und zum Teil begrünte Fußwegeverbindungen erschließen den südlich gelegenen Siedlungsbereich mit dem Schulzentrum. Die Umsetzung des Bebauungsplans bewirkt für das Schutzgut Mensch und Erholung keine Einschränkung bzw. Veränderung des derzeitigen Zustandes.

7.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Altlünen. Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden durch Wohnsiedlungsbereiche gefasst, wobei im Südwesten das Schulgelände anschließt. Im Westen und Norden grenzen land- und forstwirtschaftlich geprägte Landschaftsräume an die vorhandene Bebauung an. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine gewerbliche Brachfläche, die in ihrem derzeitigen Zustand weder eine besondere Eigenart aufweist, noch durch Seltenheit oder besondere kulturelle Nutzungsformen gekennzeichnet ist. Das Planungsziel besteht in der baulichen Ergänzung der vorhandenen örtlichen Struktur des Wohngebietes und der Arrondierung der umliegenden Waldstücke durch Aufforstung der Ackerfläche. Die zukünftige Wohnbebauung wird sich gebietsverträglich in das vorhandene Ortsbild einfügen.

8. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße in qm	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	28504	55,8
davon neu	*12635*	
Verkehrsfläche	3210	6,2
Parkplatzfläche	139	0,3
Fuß- und Radweg	444	0,9
Grünfläche	58	0,1
Waldfläche	18448	36,1
davon neu	*13652*	
Wasserfläche	282	0,6
Gesamtfläche	51085	100

9. Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen wurden eingeleitet, jedoch noch nicht abgeschlossen.

10. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Gutachten zur Planung

Fachgutachten zur Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung, Firchow & Melchers Geologen GbR, 18.2.2014

Geräuschimmissionsuntersuchung, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, 10.2.2016

Lünen April 2017

Abteilung Stadtplanung	Abteilung Stadtplanung
Gez.	Gez.
Thomas Berger Abteilungsleiter	Jörg Zimmermann Verfasser