



# **Bebauungsplan Lünen Nr. 235 „Wohnen an der Kreisstraße“**



**Bürgerinformationsveranstaltung  
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung  
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

**Donnerstag, 24.03.2022**

# Programm im Überblick

1. Begrüßung und Information zum Ablauf der Veranstaltung
2. Ablauf des Verfahrens
3. Räumliche Einordnung des Plangebietes
4. Planungsrechtliche Ausgangslage
5. Inhalte des Bebauungsplanes
6. Bebauungskonzept
7. Fachthema: Entwässerung des Gebietes
8. Ausblick und Zeit für Ihre Fragen und Anregungen

✓ 24.08.2021

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 2 BauGB / Beschluss über die frühzeitige Beteiligung**  
durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung der Stadt Lünen

28.03.2022 bis  
28.04.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**



28.03.2022 bis  
28.04.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst.  
Träger öffentlicher Belange**

**Erarbeitung eines Planentwurfes (inkl. Begründung, Umweltbericht)**  
unter Einbeziehung der eingegangenen Anregungen

**Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung der Stadt Lünen

**Öffentliche Bekanntmachung**  
Im Amtsblatt der Stadt Lünen / Homepage Stadt Lünen

**Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)**

**Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher  
Belange**

**Planerische Abwägung und Beschluss des Abwägungsergebnisses** durch den Ausschuss für Stadtentwicklung  
und -planung

Ja

Planänderung nötig?

Nein



**Satzungsbeschluss**

**Rechtswirksamkeit**  
durch ortsübliche Bekanntmachung

## Räumliche Einordnung des Plangebietes



## Räumliche Einordnung des Plangebietes



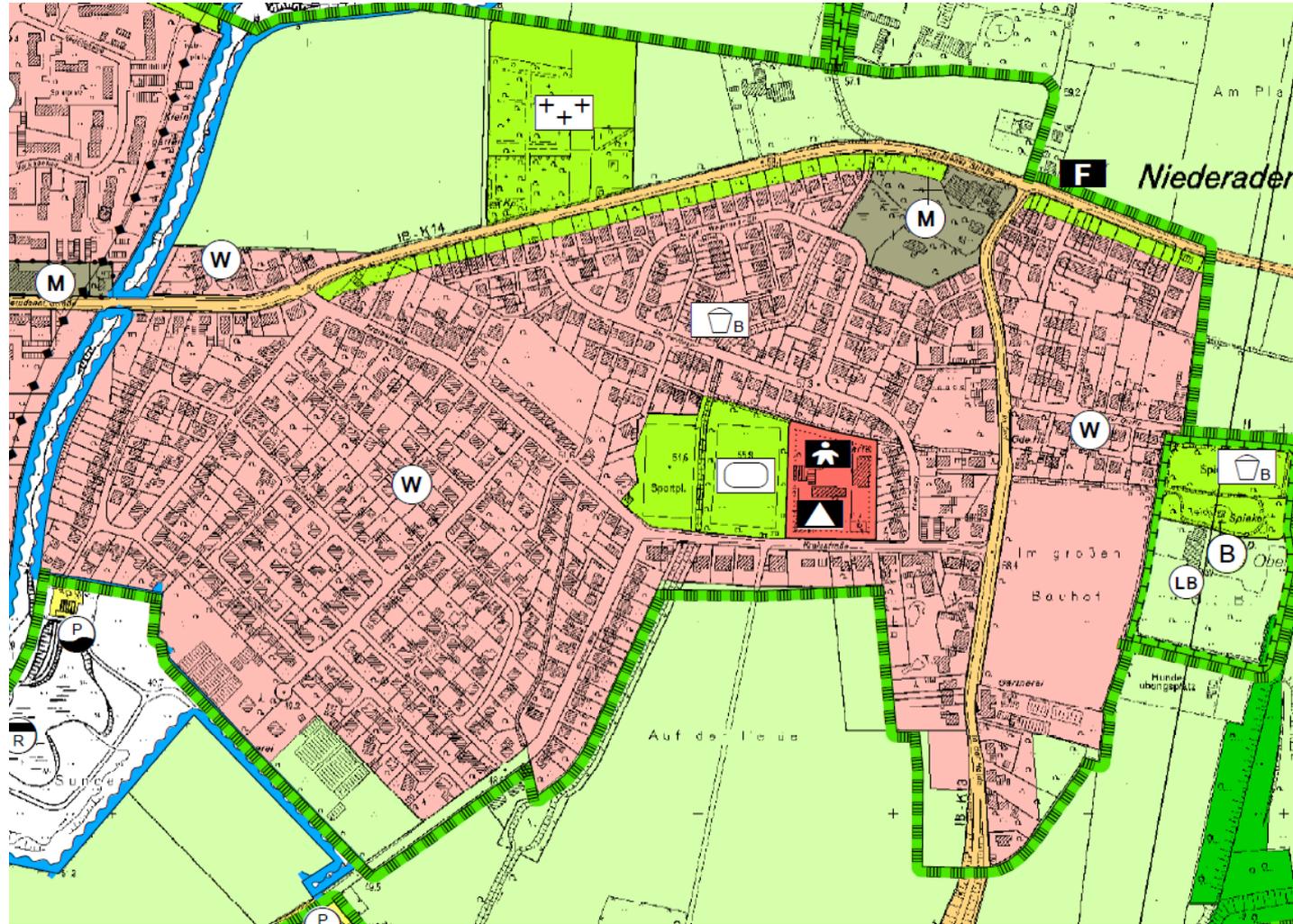
## Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss am 24. August 2021



## Planungsrechtliche Ausgangslage – Flächennutzungsplan der Stadt Lünen

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt im betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar.



## Planungsrechtliche Ausgangslage – Bebauungspläne in Niederraden



## Planungsrechtliche Ausgangslage – Bebauungsplan Lünen Nr. 068 "

30.06.1979, Rechtskraft gem.  
§ 10 (3) BauGB

Straßenbegleitender Bereich:

- Baufenster;
- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
- zwei zulässige Vollgeschosse;
- offene Bauweise

Im hinteren

Grundstücksbereich:

- Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO,
- jedoch liegt kein festgesetztes Baufenster auf den Grundstücken vor.



## Inhalte des Bebauungsplanes - Planzeichnung

**Allgemeines Wohngebiet** ohne die Ausnahmen gemäß § 4  
Abs. 3 BauNVO

Grundflächenzahl 0,4  
Geschossflächenzahl 0,8 im WA1

**Geschossigkeiten:**

WA1: zwei Vollgeschosse möglich  
WA2: zwei bis drei Vollgeschosse möglich

**Bauweise:**

WA1: Offene Bauweise, Hausgruppen  
WA2: Offene Bauweise

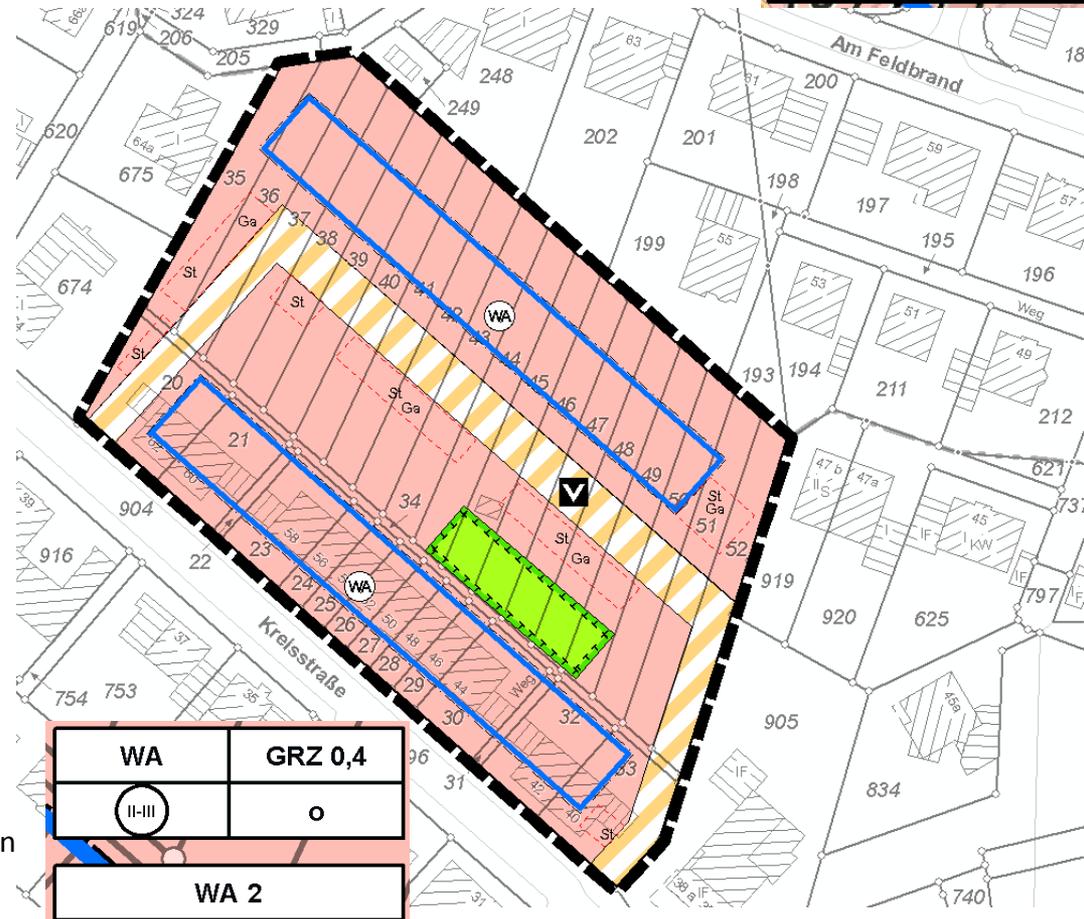
**Baufensterhöhe**

WA 1: 13 m  
WA2: 14 m

**Verkehrsberuhigter Bereich**

**Stellplätze** sind als offene oder als zu mindestens drei Seiten offene Stellplatzüberdachungsanlagen im Sinne eines Carports zulässig. Klimarelevante Maßnahmen der Dachbegrünung sowie die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Stellplatzüberdachungsanlagen sind zulässig.

WA	0,8
GRZ 0,4	II
	SA
WA 1	



WA	GRZ 0,4
II-III	o
WA 2	

## Inhalte des Bebauungsplanes - Planzeichnung

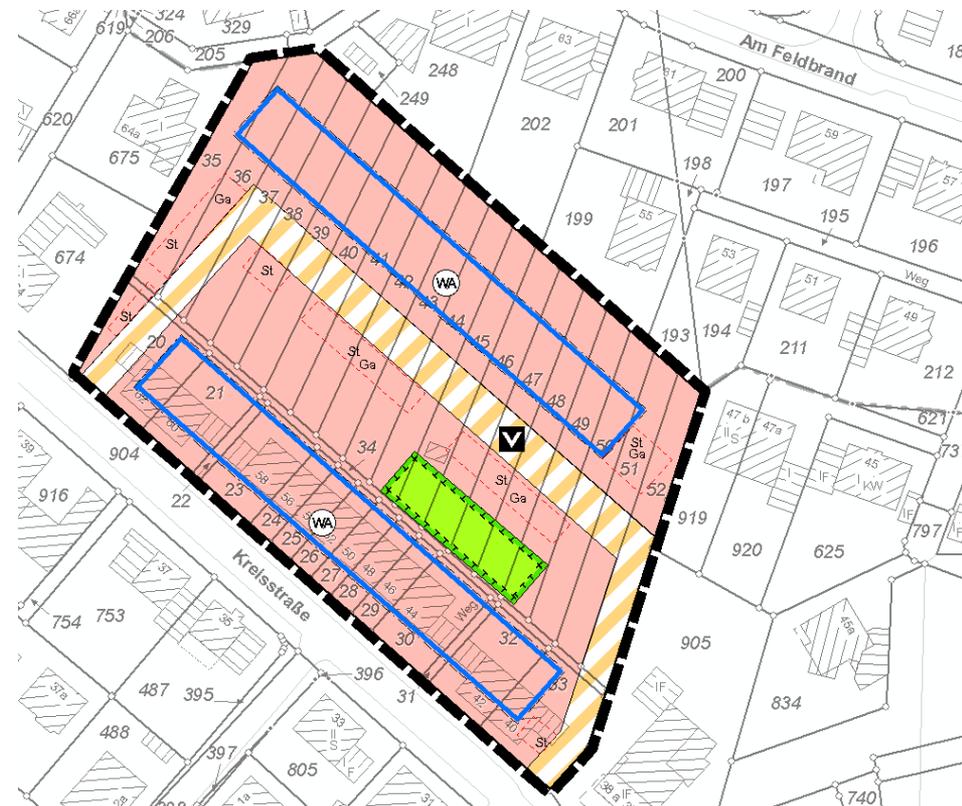
### Darüber hinaus:

Festsetzungen zur Gestaltung / örtliche Bauvorschriften.

Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie hinsichtlich Photovoltaik- oder Solaranlagen.

Festsetzungen die unbebauten Bereiche betreffend (Vegetationsflächen, Vorgärten, Regelung von Nebenanlagen), auch hinsichtlich der Versiegelung.

Angedacht sind darüber hinaus Festsetzungen zum Hochwasserschutz z.B. Festlegung von Sockelhöhen, oder auch Maßnahmen wie druckdichte Türen und höhergelegene Kellereingänge, zumindest in Form von Empfehlungen aufzunehmen.

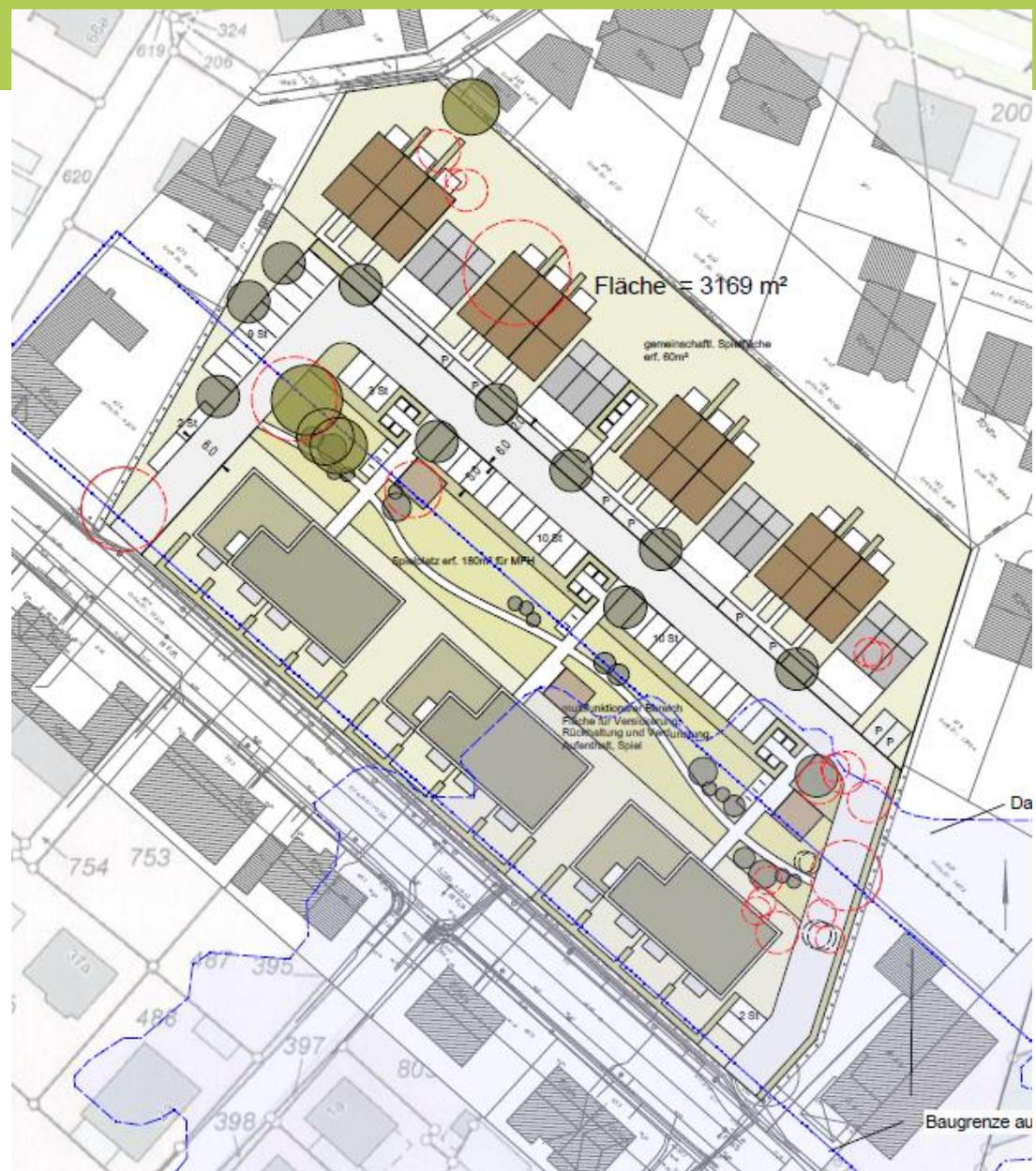


## Inhalte des Bebauungsplanes - Flächenbilanz

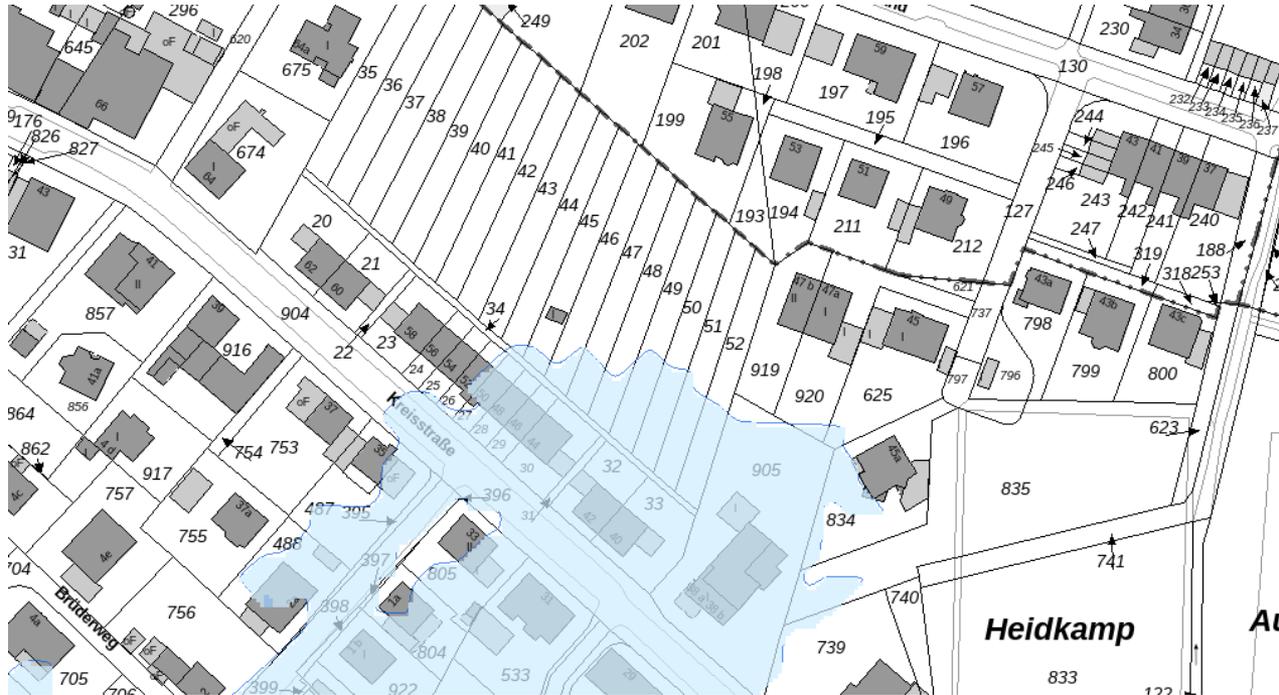
Flächennutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	7.541	81,2%
davon Baufenster	2.648	28,5%
davon Stellplätze	233	2,5%
private Grünfläche (Retention)	350	3,8%
Verkehrsflächen	1.395	15,0%
	<b>9.286</b>	<b>100,0%</b>

## Bebauungskonzept

- Die Bestandsbauten entlang der Kreisstraße (Nummern 40 bis 62) sollen durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden.
- Im zurückliegenden Grundstücksbereich sollen Reihenhäuser und eine Erschließungsstraße entstehen.
- Insgesamt sieht die Planung 36 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 12 neue Wohneinheiten in Reihenhäusern vor.
- Im Zentrum des Plangebietes werden Stellplätze, eine Spielfläche und ein multifunktionaler Bereich für Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung entstehen.



## Fachthema: Entwässerung des Gebietes - Hochwassergefahrenkarte



Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit-HQ100 (Ereignisse, die im statistischen Mittel mindestens alle 100 Jahre auftreten)

Blau = 0 bis 0,5 m

## Fachthema: Entwässerung des Gebietes - Hochwassergefahrenkarte



Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit – Hqextrem (Ereignisse, die im statistischen Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftreten)

Hellblau = 0 bis 0,5 m

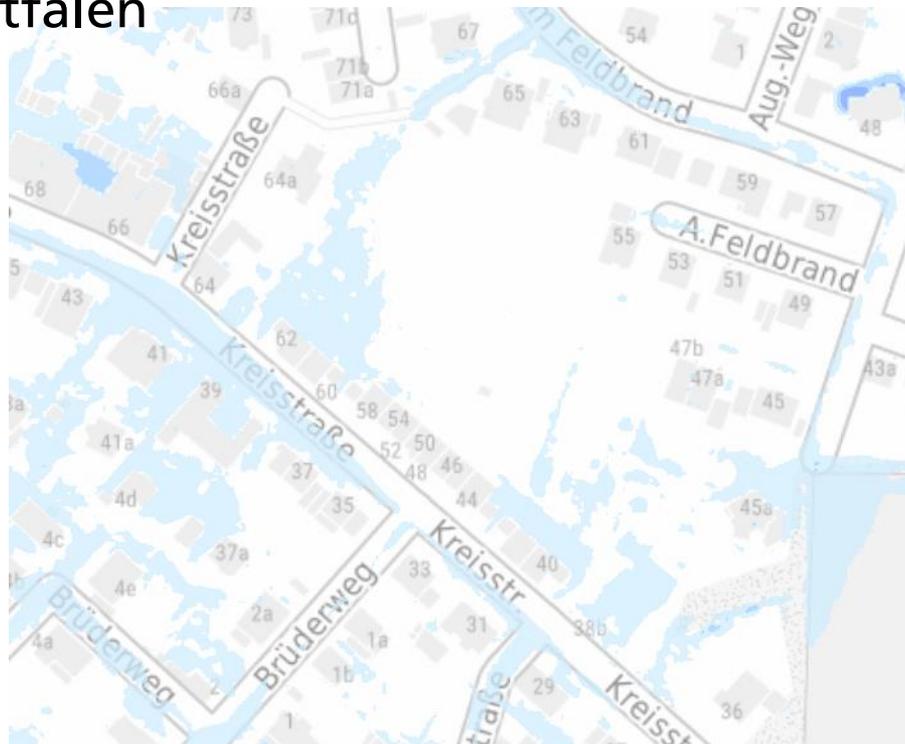
## Fachthema: Entwässerung des Gebietes - Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen



Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregeneignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für **ein seltenes** (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ). Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Blau = 0,1 bis 0,5 m

## Fachthema: Entwässerung des Gebietes - Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalen



Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein **extremes Ereignis ( $hN = 90 \text{ mm/qm/h}$ )**. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Blau = 0,1 bis 0,5 m



## Fachthema: Entwässerung des Gebietes - Gegenüberstellung der abflusswirksamen Flächen

Flächenaufteilung Planung		Abflussbeiwert	abflusswirksame Fläche
Dachfläche MFH flach	502	1	502
Dachfläche schräg (Zisternen)	692	1	692
Gründach	678	0,5	339
Betonsteinpflaster	677	0,9	609,3
Grünfläche	4.478,00	0,2	895,6
Carport	324	0,5	162
Terasse	154	0,9	138,6
Verkehrsfläche	1.166,00	0,9	1.049,40
Parkplatz (Versickerungspflaster)	555	0,4	222
<b>Summe</b>	<b>9.226,00</b>		<b>4.609,90</b>
Flächenaufteilung Bestand		Abflussbeiwert	abflusswirksame Fläche
Dachfläche schräg	890	1	890
Grünfläche	6.372,00	0,2	1.274,40
Verkehrsfläche Betonsteinpflaster / Schotter	1.964,00	0,9	1.767,60
<b>Summe</b>	<b>9.226,00</b>		<b>3.932,00</b>

In der Planungsvariante ist die der abflusswirksamen Fläche ca. 678 m<sup>2</sup> größer als im Bestand. Davon sind allerdings ca. 692 m<sup>2</sup> an den Zisternen der EFH angeschlossen.

✓ 24.08.2021

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 2 BauGB / Beschluss über die frühzeitige Beteiligung**  
durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung der Stadt Lünen

28.03.2022 bis  
28.04.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**



28.03.2022 bis  
28.04.2022

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst.  
Träger öffentlicher Belange**

**Erarbeitung eines Planentwurfes (inkl. Begründung, Umweltbericht)**  
unter Einbeziehung der eingegangenen Anregungen

**Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung der Stadt Lünen

**Öffentliche Bekanntmachung**  
Im Amtsblatt der Stadt Lünen / Homepage Stadt Lünen

**Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)**

**Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher  
Belange**

**Planerische Abwägung und Beschluss des Abwägungsergebnisses** durch den Ausschuss für Stadtentwicklung  
und -planung

Ja

Planänderung nötig?

Nein



**Satzungsbeschluss**

**Rechtswirksamkeit**  
durch ortsübliche Bekanntmachung

## Ausblick - Beteiligungsmöglichkeiten

In der Zeit vom **28. März bis 28. April 2022** kann sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern. Sämtliche Planunterlagen sind gemäß § 3 Planungssicherstellungsgesetz auf der Internetadresse der Stadt Lünen einsehbar und als Download abrufbar.

Darüber hinaus können sich Bürger/innen während der Dienststunden der Stadtverwaltung telefonisch direkt an die Abteilung Stadtplanung unter **Tel. 02306 104-1439** um die Planung telefonisch zu erörtern oder einen Termin zur Einsichtnahme der o.g. Planungsunterlagen zu vereinbaren.

Während des genannten Zeitraums können **Stellungnahmen zur Planung** insbesondere elektronisch (**per E-Mail oder über die Homepage der Stadt Lünen**), schriftlich oder im Technischen Rathaus der Stadt Lünen, Willy-Brandt-Platz 5 (nach vorheriger telefonischer Terminabsprache) zur Niederschrift vorgebracht werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Zeit für Ihre Fragen und Anregungen.