

Begründung
für den Bebauungsplan
Lünen Nr. 55 „Süggelstraße“
Ausfertigung

Inhalt

Planungsanlass/ Änderungsbedarf

- 1 Lage und Begrenzung des Plangebietes**
 - 2. Planungsrechtliche Vorgaben**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan Nr.1
 - 3 Bestandsbeschreibung**
 - 3.1 Derzeitige Nutzung
 - 3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.3 Verkehr/ ÖPNV- Anschluss
 - 3.4 Vorhandene Infrastrukturen
 - 4. Verfahrensstand –Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung-**
 - 5. Planungsmaßnahmen**
 - 5.1 Städtebau
 - 5.2 Planungskonzept
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Erschließung/ ruhender Verkehr
 - 5.4 Altlasten
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 6. Auswirkungen auf die Umwelt**
 - 6.1 Verkehr und Immissionsschutz
 - 6.2 Landschaftsplanung/ Schutzgebiete
 - 6.3 Fauna und Flora
 - 6.4 Boden und Wasser
 - 6.5 Klima und Luft
 - 6.6 Landschaftsbild/ Stadtbild
 - 6.6 Erholung/ Freizeitnutzung/ Menschen
 - 7. Flächenbilanz**
 - 8. Bodenordnung**
 - 9. Festsetzungen und Hinweise**
-

Planungsanlass/ Änderungsbedarf

Bereits seit dem Jahre 2001 gibt es Überlegungen darüber, eine ca. 2.400 m² große, brach liegende ehemals städtische Fläche/ Fläche des Lippeverbandes im Einmündungsbereich „Bebelstraße/ Süggelstraße“ einer höherwertigen Nutzung zu zuführen. Dadurch, dass durch die abgeschlossene Renaturierungsmaßnahme des Vorfluters Süggel –Deichanlage- der seinerzeit erforderliche Vorbehaltstreifen entbehrlich geworden ist, bietet sich an diesem exponierten, erschlossenen Standort eine entsprechende bauliche Entwicklung an.

Von der Wohnungsbaugesellschaft Bauverein zu Lünen liegt nunmehr, nachdem bereits mehrere planerische Ansätze anderer an dieser Fläche Interessierten nicht zum Tragen gekommen waren, ein konkretes Nutzungskonzept vor, das dem Standort angemessen ist. Die Planung sieht ein III-geschossiges Gebäude vor, indem eine Wohnstätte für Behinderte in der Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt Westliches Westfalen e.V. untergebracht werden soll. Das für diese Teilfläche geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes Lünen Nr. 55 „Süggelstraße“ aus dem Jahre 1972 ermöglicht aufgrund getroffener Festsetzungen diese Nutzung nicht, so dass hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Entsprechend hat der Ausschuss für Stadtentwicklung mit Beschluss vom 28. August 2007 die Änderungsplanung eingeleitet. Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a 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 werden, was bei dem vorliegenden Vorhaben mit ca. 900 m² überbaubarer Fläche nicht der Fall ist.

1. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 20 und wird begrenzt:

Im Norden	-	von der Bebelstraße
Im Osten	-	von der Süggelstraße
Im Süden	-	von der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 974
Im Westen	-	von der Fläche des Lippeverbandes

Die Größe des Plangebietes beträgt brutto ca. 2.400 qm.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 03. Februar 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Eine geringfügige Teilfläche im Westen (Teilstück des Lippeverbandes) ist als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ –Hauptdeich- dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Der rechtsgültige Bebauungsplan Lünen Nr. 55 „Süggelstraße“ vom 14. Februar 1972 setzt eine Teilfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ fest, wobei sich diese Fläche auf eine großzügig zugeschnittene, festgesetzte nicht zu überbauende Fläche beschränkt.

Für die im rückwärtigen Bereich liegende ebenfalls städtische Fläche liegt derzeit kein Planungsrecht vor, nachdem seinerzeit (1971) der Lippeverband den Vorbehaltstreifen der Süggel gefordert

hatte. Diese planungsrechtliche Situation hat sich nunmehr dahingehend geändert, als dass der Vorbehaltstreifen in seiner damaligen Breite aufgrund der abgeschlossenen Renaturierung auf-

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr.55 „Süggelstraße“

/ Begründung

gegeben worden ist und somit in das aktuelle Plangebiet als Baugrundstück mit einbezogen werden kann.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird das bestehende Planungsrecht ersetzt.

2.3 Landschaftsplan Nr. 1

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Derzeitige Nutzung

Die Fläche wird in Teilen als privater Parkplatz und als Standort für eine Gasstation der Stadtwerke genutzt. Der überwiegende Teil bis zu den südlich gelegenen Doppelhäusern an der Süggelstraße hin liegt derzeit brach. Der sich hier im Laufe der letzten Jahre entwickelte Bewuchs –Pappeln– stellt jedoch keine ökologische Qualität dar, die in jedem Falle zu erhalten wäre (s. Pkt. 6.3 der Begründung).

Der Zustand des unmittelbar im Einmündungsbereich liegenden Parkplatzes (von der Stadt an Private verpachtet) stellt sich ebenfalls unbefriedigend dar, so dass im Sinne der Stadtbildpflege auch hier ein Beitrag zur Attraktivität dieser Fläche durch gestalterische Maßnahmen geleistet werden kann. Die Neugestaltung des zum Wohnheim zugehörigen Parkplatzes wird in diesem Zusammenhang von der Gesellschaft durchgeführt.

Die auf dem Gelände aufstehende Gasstation der Stadtwerke Lünen stellt für den Investor insofern eine Beeinträchtigung für die Planung dar, als dass eine Überplanung dieser Station ausgeschlossen und dadurch der planerische Spielraum entsprechend eingeschränkt ist. Der Standort des Gebäudes im rückwärtigen Bereich lässt sich u. a. damit begründen. Die Kosten einer ursprünglich in Erwägung gezogenen Verlegung wären immens hoch und würden vom Bauträger alleine zu tragen sein. Auch hier wird im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme eine ansprechende Gestaltungs-/ Einfriedigungsmaßnahme der Gasstation in Aussicht gestellt.

3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden.

3.3 Verkehr/ ÖPNV- Anschluss

Das Plangebiet ist über die Süggelstraße und von dort an die Bebelstraße gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Mit dem Fahrrad oder auch fußläufig ist die Innenstadt über beidseitig an der Kurt-Schumacher Straße angelegte Fuß- und Radwege in weniger als 10 Minuten zu erreichen. In Höhe des Hauses Bebelstraße 52 befindet sich eine Bushaltestelle, die in weniger als 5 Minuten von der Süggelstraße zu erreichen ist. Die Busse der VKU verkehren hier mit mehreren Linien nahezu im 10-minütigen Takt.

3.4 Vorhandene Infrastrukturen

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe an der Bebelstraße ausreichend vorhanden.

4. Verfahrensstand -Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung-

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit zwischen dem 13. September 2007 und dem 28. September 2007 entsprechend des § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass während dieser Zeit zu der Planung keine Anregungen und Bedenken von Bürgern geäußert wurden.

5. Planungsmaßnahmen

5.1 Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine ca. 2.340 m² große brach liegende Fläche in gut erschlossener Lage einer höherwertigen Nutzung zu zuführen. Das geplante

Gebäude bildet zukünftig für dieses südliche Innenstadtquartier den nördlichen baulichen Abschluss, sodass hier eine dem Standort angemessene, höherwertige Architektur gefordert ist.

Es besteht hier sowohl ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (für diese zuk. Bewohner ist dieses Angebot von besonderer Bedeutung) als auch an das überregionale Verkehrsnetz.

Seit langem ist festzustellen, dass auf der Fläche Gartenabfälle etc. entsorgt werden. Diesem Missbrauch kann durch ständige Kontrollen etc. aus Kostengründen nichts entgegengehalten werden. Eine ständige Beseitigung der Abfälle kann ebenfalls von der Stadt nicht geleistet werden, so dass der jetzige Zustand auf lange Sicht erhalten bliebe. Das Bestreben an eine höherwertige Nutzung lässt sich aus dieser unbefriedigenden Situation heraus zusätzlich erklären.

5.2 Planungskonzept

Der Entwurf sieht die Bebauung eines Wohnheimes für 24 Bewohner mit Behinderungen für die Arbeiterwohlfahrt Westfalen e.V. als Träger vor. Darüber hinaus sind zusätzliche Flächen für tagsstrukturierende Maßnahmen vorgesehen, in denen dann 10 externe, nicht mehr werkstattfähige Behinderte aus anderen Einrichtungen des Trägers betreut werden können.

Das Gebäude erhält III Vollgeschosse, wobei der kleinere Gebäudeteil ein Zeltdach und das Hauptgebäude ein Pultdach erhält. Beide werden flachgeneigt ausgebildet. Das Gebäude ist geteilt, so dass der Eindruck vermittelt wird, es handele sich um zwei Gebäude. Ab dem I. OG verbindet ein Glaselement diese beiden Gebäude.

Die Fläche bietet insgesamt eine Größe, die geeignet ist für das zuvor beschriebene Objekt. Dabei wird die Teilfläche des Lippeverbandes lediglich als Freifläche genutzt, das aufstehende Gebäude beschränkt sich auf die städtische Fläche.

Das unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße „Bebelstraße“ zukünftig gelegene Gebäude bildet mit seinem III-geschossigen Kubus an dieser Stelle -Eingangsbereich der daran anschließenden Siedlung- eine städtebauliche Marke, die der Umgebung sowie den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.400 m². Diese Fläche des geplanten Wohnheimes wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind textlich ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, dass diese Fläche auch nur als Wohnstandort, hier mit einem Wohnheim, entwickelt werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die GRZ wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die maximale Geschosshöhe beträgt III. Dadurch und durch die festgesetzte Traufhöhe wird der Kubus explizit bestimmt.

5.4 Erschließung/ruhender Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die Süggelstraße an die Bebelstraße angebunden. Die Planung erfordert keine zusätzliche innere Erschließungsstraße.

Der ruhende Verkehr für diese geplante Einrichtung wird im vorderen Kreuzungsbereich mit der Neuanlage von Stellplätzen untergebracht.

5.5 Immissionsschutz

Das Gebäude wird im ausreichenden Abstand zur Bebelstraße errichtet. In dem vorderen Teil des Gebäudes sind größtenteils Aufenthalts-/Sozialräume für die Bewohner geplant. In dem dahinter liegenden südlich gelegenen Gebäude sind die Bettenzimmer, die weitaus sensibleren Wohnbereiche untergebracht. Der große Abstand zur Straße und die darüber hinaus geplante Ausrichtung der Fenster zum Westen hin bieten ausreichend Schutz vor Verkehrslärm, vor allem in den Ruhezeiten bei Nacht.

5.6 Altlasten

Im Zuge der Planungen wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt, um den Bodenaufbau zu erkunden. Dabei wurden im nördlichen Bereich des Plangebietes (Parkplatz) eine bis zu 3,50 m mächtige Auffüllungen aus Bauschutt, Schlacke, Bergematerial und Sand gefunden. Südlich an-

grenzend befindet sich eine ca. 1 m mächtige Schicht aus umgelagerten Böden zum Teil durchsetzt mit Hausmüll. In der Auffüllung des Parkplatzes wurden erhöhte Gehalte an PAK (Polyzyklische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Aus Gründen der Vorsorge (Grundwasserschutz) wird diese

Fläche, die auch zukünftig überwiegend als Parkplatz genutzt werden soll, versiegelt. Die mit Hausmüllresten vermischte Auffüllung in dem südlich angrenzenden Bereich wird im Zuge der Baureifmachung des Geländes vollständig ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 800 der Süggelstraße eingeleitet. Die Dimensionierung der Leitung reicht für die Entsorgung des Gebietes aus.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Das am 01.01.2007 in Kraft getretene „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ermöglicht für diesen Planbereich, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen. Es unterliegt nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt. Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich entfällt somit. 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

Das Gebäude wird im ausreichenden Abstand zur Bebelstraße errichtet. In dem vorderen Teil des Gebäudes sind größtenteils Aufenthalts-/Sozialräume für die Bewohner geplant. In dem dahinter liegenden südlich gelegenen Gebäude sind die Bettzimmer untergebracht. Der große Abstand zur Straße und die Ausrichtung der Fenster zum Westen hin bieten ausreichend Schutz, vor allem in den Ruhezeiten bei Nacht vor Verkehrslärm auf der Bebelstraße.

6.2 Landschaftsplanung/ Schutzgebiete

-Schutzgebiete/ Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Lünen. In der Biotopkartierung des baulichen Innenbereiches (LÖBF 2001) wurde der Bereich nicht erfasst.

Gemäß § 62 LG geschützte Biotope kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

6.3 Fauna und Flora

Im Plangebiet befindet sich ein ca. 1500 m² geschlossener Gehölzbestand mit angrenzender Grünlandfläche. Bei den Gehölzen handelt es sich um einen Hybridpappelbestand mit ca. 40 - 50 Jahre alten Bäumen. Überwiegend in den Randbereichen haben sich sukzessive weitere Baumarten wie Schwarzerlen, Feldahorn, Bergahorn und Hasel angesiedelt. Das recht spärliche Unterholz wird von Schwarzem Holunder, Hartriegel und Weißdorn dominiert. Es kommt stehendes und liegendes Totholz vor. Eine Krautschicht ist lediglich an den besser belichteten Waldrändern vorhanden. Hier wachsen überwiegend Brennnesseln. Auffällig sind erhebliche Müll- und Gartenabfallablagerungen im südlichen Bereich des Gehölzbestandes.

Zwischen dem geschlossenen Gehölzbestand und Süggeldeich befindet sich im Anschluss an den Deichfuß eine ca. 470 m² große Grünlandfläche, die ebenfalls zum Plangebiet gehört. Dieser etwas tiefer gelegene Bereich ist durch einen Zaun vom Pappelbestand abgetrennt und wird im Rahmen der Deichunterhaltung regelmäßig gemäht. Die Fläche ist weitgehend frei von Gehölzen. Lediglich am Fuß der Deichböschung und am nördlichen Rand befinden sich einige größere Weiden. Ein Baum wird als Kopfbaum geschnitten. Im Plangebiet fallen ca. 15 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen und sind dementsprechend zu kompensieren. Als Ausgleich sind 10 Bäume nachzupflanzen. Pflanzgröße und Arten sind mit der Abt. Stadtgrün abzustimmen.

Über das Vorkommen von gefährdeten oder streng geschützten Arten liegen keine Informationen vor. Aufgrund der geringen Größe ist der Gehölzbestand lediglich als „Trittsteinbiotop“ im Stadt-

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr.55 „Süggelstraße“

/ Begründung

gebiet zu bewerten. Zu erwarten sind hier Vogelarten, die auch angrenzende Gärten und Grünflächen

besiedeln. Der geringe Unterwuchs und die spärliche Strauchschicht lassen den Bereich zum größten Teil eher strukturarm erscheinen.

6.4 Boden und Wasser

Der vorhandene Parkplatz ist mit einer Schotterpackung befestigt, der überwiegende Teil des Plangebietes ist unbefestigt. Eine Bodenuntersuchung hat gezeigt, dass in dem Plangebiet Auffüllungen vorgenommen wurden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Parkplatz) befindet sich eine bis zu 3,50 m mächtige Auffüllungen aus Bauschutt, Schlacke, Bergematerial und Sand. Südlich an

Südlich angrenzend liegt eine ca. 1 m mächtige Schicht aus umgelagerten Böden zum Teil durchsetzt mit Hausmüll vor. Zum Schutz des Grundwassers wird die Fläche des Parkplatzes versiegelt. Die mit Hausmüll durchsetzte Auffüllung im südlichen Bereich des Plangebietes wird ausgebaut. Die Planung in diesem Gebiet führte also zu dem Ergebnis, dass unbekannte Auffüllungen erkannt wurden und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers durchgeführt werden.

6.5 Klima und Luft

Gemäß der Klimafunktionskarte für das Stadtgebiet Lünen liegt das Plangebiet im Bereich des dörflichen Klimas mit Freilandeinfluss, weniger extremen Klimawerten, gedämpftem Windeinfluss und

geringeren Temperaturschwankungen. Auch im Gehölzbestand treten aufgrund der geringen Größe keine Abweichungen gegenüber der Umgebung auf. Nach Westen unmittelbar angrenzend herrscht Freilandklima, das im Bereich des Gewässers zusätzlich durch eine Rinne mit tieferen Oberflächentemperaturen überlagert wird. Durch die Bebauung gehen nicht versiegelte, mit Bäumen bestandene Flächen verloren. Durch die angrenzenden Freiräume und neu zu pflanzende Gehölze kann die klimatische Funktion zumindest zum Teil kompensiert werden.

6.6 Landschaftsbild/ Stadtbild

Das Plangebiet befindet sich durch seine Lage an der Ecke Süggelstraße/ Bebelstraße an einer exponierten Stelle. Das Wäldchen bindet die recht technische Deichanlage optisch in das Umfeld ein und ist so selbst Bestandteil der Gewässer begleitenden Gehölzbestände. Bei der Gestaltung der Außenanlagen des geplanten Gebäudes sollte diese Funktion berücksichtigt und durch Ersatzpflanzungen übernommen werden.

6.7 Erholung/ Freizeitnutzung/ Mensch

Unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplanbereich befindet sich eine Wohnbebauung. Aufgrund der geringen Größe ist das Plangebiet für eine Freizeit- oder Erholungsnutzung nicht geeignet. Der am Deichfuß gelegene Teilbereich ist zudem durch einen Zaun unzugänglich. Am Rand des Waldes werden lediglich illegal Gartenabfälle und Müll abgelagert.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Plangebiet-brutto	2.330	100,0
WA-Gebiet		
- Überbaubare Grundstücksfläche 870 m ²		
- nicht überbaubare " 1.156 m ²		
- private Stellplätze 200 m ²	2.226	95,5
Versorgungsfläche	104	4,5
Gesamt	2.330	100,0

8. Bodenordnung

Die zu überplanende Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 21.12.2006 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, im Oktober 2008

Fachbereich
| Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung
Stadtplanung

| Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

Johannes Kleffken
Verfasser