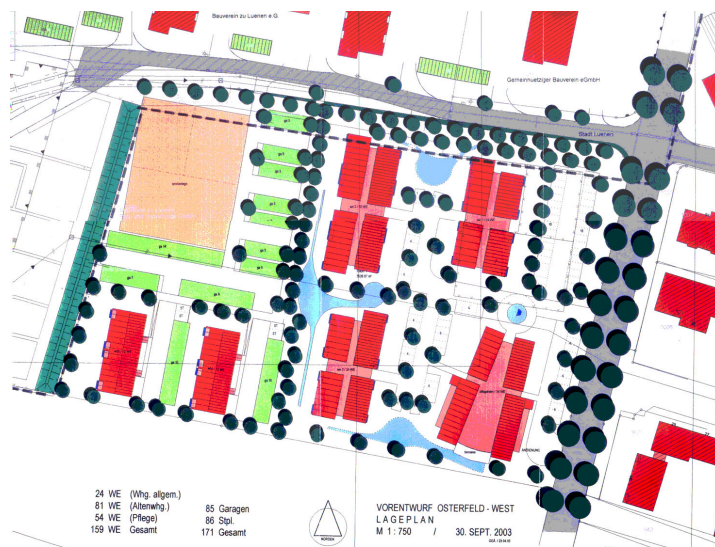


Stadt Lünen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 111 „Osterfeld Teil II / Mitte V“



Bauverein zu Lünen
Spormeckerplatz 1a
44532 Lünen
Tel: 02306 / 20211 - 0

Stapelmann & Bramey AG
Mühlenweg 28
58579 Schalksmühle
Tel. 02355 / 9283 - 0
info@stapelmann-bramey.de
www.stapelmann-bramey.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zweck der Planung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Plangebiet.....	4
3	Bestehende Darstellungen und Festsetzungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	5
3.4	Umweltbericht UVP	5
4	Städtebauliches Konzept.....	5
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.3	Grünflächen	7
5.4	Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
5.5	Sonstige Festsetzungen	8
6	Immissionsschutz	8
6.1	Schallimmissionen.....	8
6.2	Geruchsimmissionen	10
7	Denkmalschutz.....	11
8	Ver- und Entsorgung	11
9	Städtebauliche Werte.....	12
10	Auswirkungen und Maßnahmen	12

1 Anlass und Zweck der Planung

Der Bauverein Lünen beabsichtigt im Ortsteil Gahmen Wohngebäude, Altenwohnungen sowie ein Seniorenwohnheim zu errichten. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) erforderlich. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lünen hat am 03.06.04 den Aufstellungsbeschluss zum VBP Nr. 111 „Osterfeld Teil II / Mitte V“ gefasst.

Planungsziele sind:

- Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung mit barrierefreien Wohnungen
- Errichtung von Altenwohnungen
- Errichtung eines Seniorenwohnheims

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südlich der Innenstadt am Einmündungsbereich Feuerbachweg/Auf dem Osterfeld. Das Umfeld ist geprägt von der Wohnnutzung an der Kupferstraße mit bis zu 8-geschossiger Bebauung und an der Straße „Auf dem Osterfeld“, sowie der gewerblich-industriellen Struktur im Westen. Im Süden schließt an das Plangebiet ein freier Landschaftsraum an.

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt von der Kupferstraße über die Straße „Auf dem Osterfeld“ und dem Feuerbachweg.

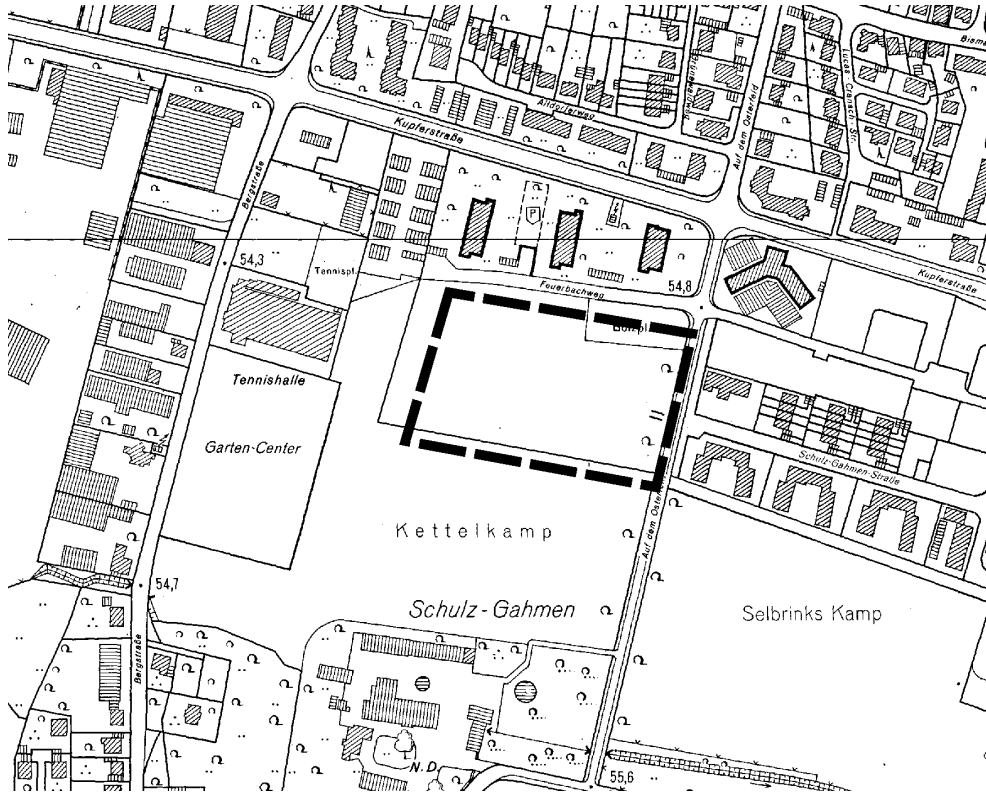


Abb. 1: Lageplan

2.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gahmen Flur 2 und umfasst die Flurstück 1044 (tw) und 1046 (tw). Es wird begrenzt:

- Im Norden und Westen von den privaten Grünflächen am Feuerbachweg (B-Plan Nr. 111 „Osterfeld Teil II-West)
- Im Osten von der Straße „Auf dem Osterfeld“
- Im Süden von landwirtschaftlichen Flächen

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Bauvereins zu Lünen. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

Das Gelände ist weitgehend eben. Der größte Teil der Flächen wird als Ackerflächen genutzt. Von Westen nach Osten verläuft mittig durch das Plangebiet die Kanaltasse einer Schmutzwasserleitung.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich mit einem Ballfangzaun gefasste Kleinspielfelder. Zwischen der Straße „Auf dem Osterfeld“ und dem Spielbereich liegt ein mit strauchartigen Gehölzen beplanter Wall. Die Straße Auf dem Osterfeld ist durch eine Poller-Absperrung in Höhe Feuerbachweg als verkehrsberuhigte Zone als Fuß- und Radweg abgetrennt und wird von einer Birken-Allee gesäumt.

3 Bestehende Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen ist das Plangebiet sowie das nähere Umfeld als gemischte Baufläche dargestellt. Im Westen verläuft in einer Breite von ca. 45m das nachrichtlich dargestellte Landschaftsschutzgebiet Nr. 23. Unmittelbar westlich davon ist ein Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Betrieben (GEE) dargestellt. Daran schließt weiter westlich ein Industriegebiet (GI) an.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des FNP (Verfahrensstand: Offenlegung August 2004) ist die Fläche als vorbelastete Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 1 Raum Lünen des Kreises Unna ist westlich und südlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet Nr. 23. Der Schutzzweck liegt insbesondere in der Raumwirkung der bestehenden Alleen, der Eingrünung des Hofes Schulz-Gahmen und der Grünverbindung zwischen der Stadtmitte und den Naherholungsbereichen.

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden und Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 111 „Osterfeld Teil II-West“ an, der entlang der Plangebietsgrenze ein ca. 10 m breiter Streifen als private Grünfläche mit Pflanzbindungen festsetzt. Die Wohnbebauung im Norden ist als allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 1,2 mit max. 8 Vollgeschossen festgesetzt. Die westlich angrenzenden Gewerbeflächen sind als eingeschränktes Gewerbe festgesetzt. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe was den Immissionen eines Mischgebietes entspricht.

3.4 Umweltbericht UVP

Ein Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Aufgrund der Größe des Vorhabens (unter 20.000 m² überbaubare Fläche) ist gem. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Vorprüfung oder Prüfung der Umweltverträglichkeit vorgeschrieben.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnähnliche Nutzung vor, die von West nach Ost differenziert wird. Im westlichen Bereich sind barrierefrei Wohnungen bis zu drei Geschossen vorgesehen, im östlichen Bereich Altenwohnungen und ein Seniorenwohnheim mit zugehörigen Betreuungseinrichtungen und Gastronomie.

Die Geschossigkeit reicht von III – IV Geschossen. Die Höhenentwicklung vermittelt zwischen den 8-geschossigen Wohnhäusern im Norden und dem freien Landschaftsraum im Süden. Insgesamt sind 165 Wohneinheiten (WE) geplant. Davon sind:

- 24 allgemeine barrierefreie Wohnungen
- 81 Altenwohnungen
- 60 Wohnungen im Seniorenwohnheim

Die Erschließung des Gebiets erfolgt getrennt für den westlichen Bereich vom Feuerbachweg und für den östlichen Bereich von „Auf dem Osterfeld“. Innerhalb des Gebiets werden keine öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Erschließungsflächen innerhalb des Gebiets werden als gemischte Verkehrsflächen ausgebaut.

Die Bereiche werden durch einen inneren Grünzug voneinander getrennt. Im Nordwesten wird der bestehende Ballspielplatz neu angelegt.

Gegenüber der freien Landschaft im Süden wird durch entsprechende Bepflanzungen ein Übergang geschaffen. Gegenüber den gewerblichen Nutzungen im Westen ist bereits durch den bepflanzten Wall eine landschaftsräumliche Abgrenzung vorhanden.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich an den rechtlichen Vorgaben des § 9 BauGB. Besondere Regelungen zur zeitlichen Umsetzung und Realisierung sowie zu externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gesondert über einen Durchführungsvertrag geregelt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird den Zielvorstellungen entsprechend differenziert als Betreutes Wohnen und als Seniorenwohnheim mit zugehörigen Betreuungseinrichtungen und Gastronomie festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung und korrespondiert mit den angrenzenden Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend angrenzenden Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist für den gesamten Baubereich zu ermitteln. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf III und IV Geschosse festgesetzt. Die zulässige Dichte ermöglicht eine intensive Bebauung ohne die zulässigen Dichtewerte eines allgemeinen Wohngebietes zu überschreiten. Die Höhe zwischen III und IV-Geschossen vermittelt zwischen der VIII-geschossigen Bebauung im Norden und dem freien Landschaftsraum.

Das Maß der baulichen Nutzung kann durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um 50% bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die geplanten Nutzungen lassen sich innerhalb der offenen Bauweise realisieren. Sie ermöglicht einen aufgelockerten Übergang in die freie Landschaft.

Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind weiter gefasst als die geplanten Gebäude um einen Spielraum für die Ausführungsplanung zu belassen.

5.3 Grünflächen

Der Ballspielplatz wird als private Grünfläche: Zweckbestimmung Ballspielplatz festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche schafft eine deutliche Abgrenzung gegenüber den Bauflächen und dient zur Auflockerung des Gebiets. Es handelt sich bei dem Ballspielplatz um eine bewirtschaftete Anlage, die zu den gesetzlichen Ruhezeiten geschlossen wird.

5.4 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den VBP ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt worden. Der LBP beinhaltet Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebiets nicht komplett ausgeglichen werden, daher sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Bauverein zu Lünen verfügt über ein Ökokonto innerhalb dessen der erforderliche externe Ausgleich erbracht wird. Die Durchführung der Maßnahmen ist über vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Die Inhalte des LBP in Bezug auf das Plangebiet sind im VBP textlich festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Bindungen für die Bepflanzung an der Südseite des Plangebiets und die Gliederung der Stellplätze. Hier schafft die Randpflanzung einen Übergang in den freien Landschaftsraum und trägt der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Rechnung. Des weiteren werden zum Ausgleich der Bodenversiegelung Baumpflanzungen innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen vorgesehen.

5.5 Sonstige Festsetzungen

Die bestehende Schmutzwasserleitung wird in einem 6 m breiten Streifen mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt gesichert um die Durchführung der Wartungsarbeiten sicher zu ermöglichen.

Die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung und der Geschossigkeit trennt die Wohnbereiche von dem Seniorenwohnheim. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Abgrenzung hier nicht berührt.

6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einer bestehenden Gemengelage zwischen Wohnnutzungen und den gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen im Westen. Des weiteren sind Immissionsbelastungen durch die landwirtschaftliche Hofstelle im Süden des Gebiets zu erwarten. Um diese Immissionskonflikte zu bewerten sind zwei Gutachten erstellt worden:

1. Geräuschimmissionen durch Gewerbeanlagen im Plangebiet Osterfeld West (RWTÜF Systems GmbH, Essen 6/04)
2. Gutachten zur Geruchsimmissionssituation (Landwirtschaftskammer NRW, Münster 6/04)

6.1 Schallimmissionen

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens ist im Plangebiet eine Geräuschvorbelastung von ≤ 43 dB(A) nachts und von ≤ 52 dB(A) tags im Außenbereich vorhanden. Gemäß der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden hier die Richtwerte für ein allgemeines

Wohngebiet tagsüber (max. ≤ 55 dB(A)) eingehalten, nachts um 3 dB(A) überschritten (max. ≤ 40 dB(A)). Die Nachtwerte liegen zwischen den Orientierungswerten eines Mischgebietes (MI) und eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die nächtliche Geräuschimmission resultiert unter anderem aus den Immissionen der weiter westlich liegenden Hüttenwerke Kayser. Berücksichtigt man bei der Berechnung die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper liegt der Beurteilungspegel auf der Ostseite der Gebäude nachts durchgehend bei ≤ 35 dB(A) und damit unter den Schutzansprüchen eines Wohngebietes. Im 3. OG liegen die nächtlichen Immissionswerte zwischen 45 dB(A) und 35 dB(A). Durch die Abschirmung der geplanten Bebauung liegt der Bereich des Seniorenwohnheims im 3. OG unterhalb von 40 dB(A). In dem hier vorliegenden VBP ist die Berücksichtigung der geplanten Bebauung zulässig, da die Bebauung in einem zeitlich begrenzten Rahmen realisiert wird.



Abb. 3: Lärmbelastung 3. OG zur Nachtzeit

Für die Hüttenwerke Kayser liegen Auflagen vor, dass sie zu den angrenzenden Wohnbereichen die Immissionswerte eines Mischgebiets nicht überschreiten dürfen. Dies soll auch weiterhin Bestand haben. Durch die geplante Wohnbebauung wird der Betrieb in seiner Funktion nicht weiter eingeschränkt, da die bestehenden nördlich liegenden Wohnhäuser bereits die zulässigen Emissionen des Betriebes dementsprechend einschränken.

In Abwägung der Belange zwischen der bestehenden Gemengelage und dem Schutzanspruch des Wohnens wurde entschieden, die bisher zulässigen Immissionswerte eines Mischgebietes weiter zu tolerieren. Die Immissionswerte

eines Mischgebietes bieten ausreichend Schutz für gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere da sie nur an der westlichen Grenze des Gebietes erreicht werden.

Weiter Lärmquellen sind die Biogasanlage und eine Getreidetrocknungsanlage auf dem Hof Schulz-Gahmen. Die Biogasanlage hat keine relevanten Lärmauswirkungen auf das Baugebiet. Die Getreidetrocknungsanlage wird nur zur Erntezeit genutzt. Im Vorfeld des Bauleitverfahrens wurde bereits für die Anlage die Möglichkeit eines Schalldämpfer zur Lärminderung untersucht. Diese Maßnahme wird durchgeführt und im Durchführungsvertrag gesichert.

6.2 Geruchsimmissionen

An der südlichen Plangebietsgrenze liegt in einer Entfernung von ca. 210 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinezucht. Zur Zeit werden dort 600 Schweine gehalten. Die Geruchsimmissionssituation im Plangebiet wird im wesentlichen durch die westlich gelegenen Industriebetriebe und der südlich vorhandenen Viehhaltung auf der Hofstelle Schulz-Gahmen geprägt.

Die Auswirkungen der Viehhaltung wurde durch die Landwirtschaftskammer gutachtlich überprüft. Danach ist bei der derzeitigen Betriebsweise mit zum Teil deutlichen Überschreitungen des Richtwertes von 10% der Jahresstunden gemäß GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) zu rechnen. In dem Gutachten ist eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 11% bis 18% der Jahresstunden prognostiziert.

Welche Beiträge darüber hinaus die Industriebetriebe liefern, ist auf Grund fehlender qualifizierter Untersuchungen nicht eindeutig zu bestimmen. Ein Anhaltspunkt kann jedoch eine durch das StUA vorgenommene überschlägige Überprüfung der Geruchsimmissionssituation im Industrieumfeld liefern. So wurden im Bereich der Bergstraße (westlich des Plangebietes) industrietypische Gerüche mit einer Häufigkeit von rund 7% der Jahresstunden ermittelt.

Bei einer Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass der I-Richtwert von 10% nicht eingehalten wird und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG nicht ausgeschlossen werden können.

Folgende Konfliktlösungen sind denkbar:

- Durch den Einbau einer Abluftreinigungsanlage (Biofilter) auf der Hofstelle Schulz-Gahmen mit Erfassung aller geruchsrelevanter Quellen könnten die Emissionen des Biofilters als „Null-Emission“ (Abstand Quelle I-Ort >100m) in die Gesamtbetrachtung eingehen. Aufgrund der STUA - Ermittlungen bez. der IndustrierGerüche an der Bergstraße ist dann von der Einhaltung des I-Richtwertes auszugehen.
- Mit einer Geruchsimmissionsermittlung (Begehung) nach der GIRL wird nachgewiesen, dass die Gesamtbelastung der Geruchswahrnehmungshäufigkeiten im Plangebiet 10% der Jahresstunden nicht übersteigt.

In Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer, dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Bauverein Lünen werden die erforderlichen Maßnahmen zur Geruchsminderung durchgeführt. Es wird derzeit eine Geruchsermittlung nach GIRL durchgeführt und dann die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Richtlinie (GIRL) festgelegt. Es kann z.B. eine Abluftreinigungsanlage (Biofilter) auf dem Hof installiert werden. Der Vorhabenträger hat sich verbindlich verpflichtet die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Richtlinie durchführen zu lassen. Die Einhaltung des Grenzwertes gemäß GIRL von 10 % der Jahresstunden ist vor Bezug der Gebäude sicherzustellen und im Durchführungsvertrag rechtlich abzusichern.

7 Denkmalschutz

Baudenkmäler und historische Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, archäologische Fundstellen sind derzeit nicht bekannt. In einer Entfernung von ca. 210 m südlich des Plangebiets liegt der Hof Schulz-Gahmen (Baudenkmal). Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist sichergestellt. Im Gebiet als auch an dem nördlich gelegenen Feuerbachweg liegen Mischwasserkanäle. Die Dimensionierung der Leitungen reicht für die Entsorgung des Gebietes aus.

Gemäß der 1. Fachtechnischen Stellungnahme (Dipl.-Geologe Volker Firchow BDG vom 19.07.04) zu den Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers gem. § 51 a des Landeswassergesetzes NW auf dem Grundstück möglich. Die Dimensionierung und Ausgestaltung der Versickerungsanlagen erfolgt nach Abschluss der Planungsphase.

Die Medienversorgung (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) wird durch die Versorgungsträger gewährleistet.

9 Städtebauliche Werte

Baufläche	18.721 m ²	
davon Fläche für GA/ST und Zufahrten		6.514 m ²
Fläche für Bindungen für die Bepflanzung		1.370 m ²
Priv. Grünfläche(Ballspielplatz)	1.914 m ²	

Gesamt	20.0635 m ²	
--------	------------------------	--

Max. überbaubare Fläche:	7.488 m ²
Zuzügl. Fläche für STP/GA	<u>3.744 m²</u>
Summe:	11.232 m ²

10 Auswirkungen und Maßnahmen

Für die Stadt Lünen entstehen keine Kosten. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Um die Zufahrt in das Plangebiet zu gewährleisten muss die Absperrung an der Straße „Auf dem Osterfeld“ in Höhe des Feuerbachwegs bis hinter die geplante Zufahrt in das Plangebiet verlegt werden. Für die Zufahrt vom Feuerbachweg muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 111 „Osterfeld Teil II West“ (Private Grünfläche) erfolgen.

Für die Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lünen und dem Bauverein zu Lünen geschlossen, in dem die erforderlichen Maßnahmen und die zeitliche Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt. Die Maßnahmen zur Reduzierung der Lärm- und Geruchsimmissionen müssen gesichert sein.

Datum: 23.09.04

Stapelmann & Bramey AG