

Begründung

zum Bebauungsplan Lünen Nr. 173 „Saalfeld“

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Beckinghausen, Flur 5 und wird begrenzt

- im Norden von der Kamener Straße
- im Westen von den Westgrenzen der Flurstücke 289, 290, 393, 176, 175 und 106;
- im Süden von den Südgrenzen der Flurstücke 174, 175, 106, 107, 143, 140, 139, 463, 465, 506 und 120;
- im Osten von der Kreuzstraße.

1. Bestehende Darstellungen und Festsetzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lünen 1979 -Fortschreibungsstand November 1996- ist der an der Kamener Straße gelegene Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Ein Teil der Kamener Straße ist anbaufreie Strecke. Für die im südwestlichen Bereich gelegenen Flurstücke 106, 107 und 108 ist eine Fläche für die Landwirtschaft und zugleich Verbandsgrünfläche dargestellt. Weiterhin sind 2 Gasleitungen sowie die Richtfunktrasse Bochum- Lünen dargestellt.

Nach der Satzung der Stadt Lünen über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Baugesetzbuch, liegt die gesamte vorhandene Bebauung sowie Teile der Gartenflächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Süden und Westen des Plangebietes liegen Teilflächen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.

Die an der Kreuzstraße und im Kreuzungsbereich der Kamener Straße gelegene Bebauung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 117 „Beckinghausen/ Kreuzstraße“. Der Plan setzt in einer Bautiefe ein allgemeines Wohngebiet bzw. im Kreuzungsbereich ein Mischgebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Das bestehende Planungsrecht wird bei Rechtskraft dieses Planes ersetzt.

Der Landschaftsplan Nr. 1 des Kreises Unna setzt im südwestlichen Bereich für die Flurstücke 106, 107 und 108 das Landschaftsschutzgebiet Nr. 17 fest. Die Fläche wird als Acker genutzt.

2. Planungsziele- und Maßnahmen

2.1 Bebauung

Der überwiegende Bereich wird bereits als Wohnbaufläche bzw. an der Kamener Straße gewerblich genutzt. Die Grundstücke sind teilweise über 2000 qm groß. Durch den Bebauungsplan soll den Grundstückseigentümern eine ergänzende Bebauung auf den Gartenflächen im Innenbereich und in den Randbereichen ermöglicht werden. Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Saalfeld wird eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern in 1- geschossiger Bauweise festgesetzt. Durch weitere Festsetzungen soll erreicht werden, dass der Gebietscharakter gewahrt wird.

2.2 Erschließung

Die Erschließung der Hinterlandbebauung an der Straße Saalfeld erfolgt über private Wohnwege, welche um den Erschließungsaufwand zu reduzieren, jeweils zwei Grundstücken zugeordnet

sind. Aufgrund der Nutzerstruktur an der Kreuzstraße -Eigenheime und Mietwohnungen- ,sowie aufgrund der teilweise sehr schmalen Grundstücke wird hier eine Erschließung nicht vorgegeben. Sie soll über die jeweiligen Grundstücke erfolgen. Die Entwässerung ist gesichert. Im 15. Nachtrag zum ZAP Lünen, AZ. 54.2-25.4408/0 wurde die Entwässerung als Mischsystem genehmigt. Das anfallende Abwasser (Regenwasser und Schmutzwasser) der geplanten Bebauung kann im Mischsystem vom vorhandenen Kanal „Saalfeld“ aufgenommen werden. Im Einzelfall kann eine Regenwasserversickerung möglich sein.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Süden von der Bahnlinie Oberhausen- Osterfeld Süd/ Hamm und im Norden von der Kamener Straße tangiert. Weiterhin wirken drei Gewerbebetriebe auf das Plangebiet ein. Um die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigen zu können, wurde durch ein Sachverständigenbüro eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis werden die Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 117 bestätigt und werden so auch für den neuen Planbereich übernommen. Darüber hinaus sind passive Lärminderungsmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich und werden entsprechend festgesetzt. Durch Emissionen der Bahnlinie und der Kamener Straße werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet [55 dB (A)], im Plangebiet teilweise erreicht. Insofern sind die Freiräume teilweise als lärmvorbelastet anzusehen.

2.4 Altlasten

Ein Altlastenverdacht im Hinblick auf Altstandorte oder Bodenaufschüttungen besteht für das Plangebiet nicht.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Das Hintergelände der Kreuzstraße und der Straße Saalfeld wird im wesentlichen durch Zier- und Nutzgärten geprägt. Zahlreiche Nebenanlagen sowie Garagen mit ihren Zufahrten sind vorhanden. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in den Gartenbereichen werden Bodenversiegelungen ermöglicht, eine nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, ist jedoch nicht zu erwarten. Dennoch werden in einem gewissen Umfang Eingriffe ermöglicht, welche auszugleichen sind.

Da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt, in dem punktuell eine ergänzende Bebauung auf Grundstücken verschiedenster Eigentümer (kein Erschließungsträger) ermöglicht wird, soll im Einzelfall von dem sonst üblichen Bewertungsverfahren abgewichen werden.

Nicht als Eingriffe werden Maßnahmen auf folgende Flächen bewertet:

Hinterlandbebauung auf Flurstück 463 und 465, es besteht Planungsrecht (B-Plan Nr. 117);

Bebauung auf Flurstück 605, dieses wurde gemäß § 34 bebaut;

Bebauung auf Flurstück 152, die gewerblich genutzte Fläche ist bereits versiegelt.

Eingriff

Die Bereiche in denen eine Bebauung ermöglicht wird sind pauschal als Zier- und Nutzgarten (Wertfaktor 0,2) bewertet. Bereits versiegelte Flächen werden nicht heraus gerechnet.

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gärten beträgt 5734 qm.

Die Fläche der geplanten Wohnwege beträgt 895,78 qm.

Die Gesamteingriffsfläche beträgt 6629,78 qm.

Die ökologische Wertigkeit beträgt somit $6629,78 \text{ qm} \times 0,2 \text{ (Zier- und Nutzgarten)} = 1325,96 \text{ Pkt.}$

Ausgleich

Aufgrund der Vielzahl der Einzeleigentümer und des geringen Eingriffspotentials wird auf eine Sammelausgleichsmaßnahme mit erforderlicher Zuordnung und entsprechendem Aufwand für die Kostenerstattung, im Einzelfall verzichtet.

Der Ausgleich erfolgt auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken und kann durch die Anpflanzung eines Obstbaumes oder eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes Hst, StU 18-20 cm erfolgen. Alternativ können freiwachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, jeweils an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, gepflanzt werden. Auszugleichen ist die tatsächlich neu versiegelte Fläche incl. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, sowie deren Zufahrten.

Beispielrechnung:

Versiegelt werden $100 \text{ qm} \times 0,2 \text{ (Zier- und Nutzgarten)} = 20 \text{ Pkt.}$

Als Ausgleich werden zwei Bäume gepflanzt.

Zwei $\times 25 \text{ qm} \times 0,6 = 30 \text{ Pkt.}$

Die Fläche unter dem Kronentrauf ist abzuziehen.

Zwei $\times 25 \text{ qm} \times 0,2 = 10 \text{ Pkt.}$

Durch die Pflanzung von 2 Bäumen (20 Pkt.) können somit 100 qm Versiegelung kompensiert werden.

Jeder weitere Punkt kann durch 10 qm Heckenpflanzung kompensiert werden (Aufwertung Zier- und Nutzgarten von 0,2 auf 0,3). Für jeden qm versiegelter Fläche sind somit 2 qm Hecke zu pflanzen.

Die Art des Ausgleichs wird textlich festgesetzt. Mögliche Eingriffe können vollständig kompensiert werden.

4. Flächenbilanz

Plangebiet	72827,55 qm	100 %
Allgemeines Wohngebiet	52801,06 qm	72,5 %
Mischgebiet	11923,31 qm	16,37 %
Bestehende Verkehrsfläche	3866,59 qm	5,3 %
Wohnweg (Planung)	895,78 qm	1,23 %
Fläche für die Landwirtschaft	3340,8 qm	4,59 %

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 16.2.1999 bis einschließlich 16.3.1999 im Rathaus der Stadt Lünen zur Einsichtnahme und Erörterung, nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung in der örtlichen Presse, öffentlich aus. Von mehreren, unmittelbar von der Planung betroffenen Bürgern wurden Anregungen vorgebracht, welche in die Planung eingeflossen sind.

6. Infrastruktur

Im Kreuzungsbereich Kamener Straße/ Kreuzstraße befindet sich ein Lebensmittelladen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und wird von den Linien S 20, Lünen Hbf-Hamm; R 12, Lünen Stadtmitte- Kamen; R 11, Kamen- Lünen Stadtmitte, sowie dem Schulbus Horstmar- Schulzentrum Brusenkamp angefahren.

Lünen, 20.9.2000

Fachbereich
Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr

Stadtplanung

Host

Zimmermann

Fachbereichsleiter