

Begründung
für den Bebauungsplan
Lünen Nr.186. „Beckinghausen/ Kamener Straße“
vom September 2005
- AUSFERTIGUNG-

Planungsanlass / motiv

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 01.Juli 2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr.186 „Beckinghausen/ Kamener Straße“ gefasst. Der Anlass zur Aufstellung stellt sich wie folgt dar:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil Beckinghausen unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bergkamen- Oberaden. Es umfasst das Firmengelände des ehemaligen Baustoffhandels „Brandt KG“, das zum einem auf Lünener und zum anderen auf Bergkamener Stadtgebiet liegt.

Die Schließung bzw. die Verlagerung dieses Betriebes löst die Umnutzungsabsichten dieses Geländes aus.

Die Umgebung besteht im wesentlichen aus kleinteiliger Wohnbebauung, durchmischt mit gewerblichen Anteilen im Bereich der Kamener Straße.

Durch die geplante Wohnbebauung wird die gewerbliche Nutzung (derzeit Containerstandort) und die damit verbundenen Emissionen dauerhaft aufgehoben, so dass hier eine Gemengelage nachhaltig bereinigt werden kann. Zu nennenswerten Konflikten zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen ist es jedoch in der Vergangenheit nie gekommen.

Die derzeitigen Kapazitäten der Firma auf dem Gelände (Container) sollen im Zuge der Baumaßnahme dem Hauptgelände dieser Firma am Buchenberg/ Hafen wieder zugeführt werden.

Die projektierte Bebauung wird sich hinsichtlich der Struktur und Baudichte an das angrenzende Wohngebiet „Am Sägewerk“ orientieren.

Die Attraktivität des Ortsteiles Lünen-Beckinghausen wird durch die Umnutzung dieser Fläche weiter gesteigert. Eine bislang vorhandene Durchmischung mit emissionsträchtiger Gewerbenutzung des Standortes wird dauerhaft aufgehoben und die auf dem Gelände vorhandene Infrastruktur kann vollständig erneuert werden.

Diese grenzüberschreitende Planung setzt eine interkommunale Planung mit der Stadt Bergkamen voraus. Dadurch, dass die Stadt Lünen über den größeren Flächenanteil verfügt und die zukünftige generelle Verortung des zukünftigen Quartiers eher Lünen zuzuordnen ist, wird hierfür dieses Bebauungsplanverfahren von der Stadt Lünen eingeleitet und durchgeführt. Die Notwendigkeit der Bauleitplanung wird damit begründet, dass die innere Erschließung und die städtebaulichen Steuerung über Art und Maß der baulichen Nutzung nur nach entsprechenden Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern sind.

Das Bebauungsplangebiet wird sich nur auf Flächen des Stadtgebietes Lünen beschränken können. Die Planungshoheit der Flächen auf dem benachbarten Stadtgebiet obliegt der Stadt Bergkamen. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzungen erfolgen demnach lediglich nachrichtlich. Die angestrebten Nutzungsabsichten liegen dennoch ebenfalls im Interesse der Stadt Bergkamen und ent

sprechen einer dem Umfeld angemessenen, städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich Bergkamens. Die nachrichtlichen Darstellungen der Bebauungsplanfestsetzungen werden den Maßstab und die Beurteilungsrundlage für die jeweiligen Baugenehmigungsanträge bilden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes geht auf diese Besonderheit ein. Die Einzelgrundstücke im Bereich der Stadtgrenze werden zwar teilweise sowohl auf Lünener als auf Bergkamener Stadtgebiet liegen, die jeweiligen Gebäude jedoch überschreiten hierbei die Stadtgrenze nicht. Somit kann jedes Haus eindeutig einer der beiden Städte (Lünen / Bergkamen) zugeordnet werden. Diese Maßnahme ist erforderlich, da zur eindeutigen Adressenbildung sowie für die späteren Abrechnungsmodalitäten mit der jeweiligen Stadt dieses erforderlich macht.

1. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 2,4 ha liegt in der Gemarkung , Flur 2, und wird begrenzt:

im Norden von der Südgrenze der „Kamener Straße“
im Osten von der Stadtgrenze zu Bergkamen
im Süden von den Südgrenzen der Flurstücke Nr. 88 und 331
im Westen von der Westgrenze des Flurstückes Nr. 88 auf einer Länge von etwa 90m in Richtung Norden und der zukünftigen Grenze der westlichen Begrenzung der Erschließungsstraße.

2. Planungsziele

Städtebau/ Bebauungstypologie

Auf dem ehemals gewerblich genutzten Teilbereich des gesamten Plangebietes soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt werden. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich der Struktur und Baudichte dem benachbarten Siedlungsgebiet anpassen.

Insgesamt entstehen auf dieser Fläche verschiedene Gebäudetypen, die aus einem Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten, 10 Doppelhaushälften, einer Hausgruppe mit 3 Reihenhäusern und aus 6 Kettenhäusern bestehen. Die Einzelgrundstücke weisen Größen zwischen 180 und 260 qm auf, ausgenommen das Mehrfamilienhausgrundstück mit einer Größe von ca. 700 qm. Die Wohnflächen der II-geschossigen Häuser betragen etwa 115 bzw. 130 qm, allerdings nur dann, wenn die Dächer entsprechend ausgebaut und somit zur Wohnfläche mitgerechnet werden.

Der Anteil der bebauten Fläche bezogen auf das Gesamtgrundstück bewegt sich im gesetzlichen Rahmen der zulässigen Baudichte. Die Höchstgrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden insgesamt eingehalten.

Das Quartier erhält insgesamt 25 Wohneinheiten. Alle Gebäudetypen werden hier mit maximal II- Vollgeschossen und geneigten Dächern dem Umfeld entsprechend gebaut. Die Dachebenen sollen in der Regel ausbaufähig sein. Die Unterkellerung der Häuser wird von den späteren Wünschen der Bewerber abhängig gemacht.

Das äußere Erscheinungsbild der Fassaden soll weitgehend von hellen Putzflächen bestimmt werden. Durch diese beabsichtigten gestalterischen Akzente für alle Gebäude u.a. wird eine Geschlossenheit und ein abgestimmtes Erscheinungsbild der Siedlung erreicht.

Die erforderlichen Garagen/ Stellplätze werden jeweils auf den Einzelparzellen selbst, bei dem Mehrfamilienhaus und der Hausgruppe in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Grundstücke als jeweilige Gruppe zusammengefasst errichtet bzw. angelegt.

Die nordwestliche Teilfläche des Plangebietes, auf der drei Wohnhäuser im Bestand aufstehen, findet seine Entsprechung in bestandssichernden Festsetzungen, wobei die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche so geschnitten ist, als dass zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, soweit baurechtlich möglich, gegeben sind. Mit der parallel zur Kamener Straße festgelegten Baugrenze soll erreicht werden, dass langfristig durch Neubebauung eine gemeinsame Straßenflucht mit den anderen Gebäuden erreicht werden kann. Solange ist das, die Baugrenze überschreitende Gebäude in seinem Bestand geschützt.

Die Erschließung des Baugebietes –Anlage einer öffentlichen Straße- erfolgt über eine bereits vorhandenen Zufahrt zwischen der straßenbegleitenden Bebauung an der Kamener Str. 228 in Lünen und an der Lünener Str. 113 in Bergkamen.

Das zukünftige Quartier soll außerdem über einen öffentlichen Fußweg im südlichen Grundstücksbereich mit dem benachbarten Wohnquartier „Am Sägewerk“ verbunden werden.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen vom 27. Februar 1979 – Fortschreibungsstand Juli 2000- stellt die Flächen im Plangebiet wie folgt dar:

- Ø im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche und
- Ø im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Kamener Straße als gemischte Baufläche

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen.

4. Bestandsbeschreibung

Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich für einen Nebenstandort –Container- genutzt. Die derzeitigen Kapazitäten auf diesem Gelände werden mit Beginn der Wohnbebauung dem Hauptfirmensitz „Am Buchenberg“ wieder zugeführt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind in dem zu überplanenden Gebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bislang nicht bekannt geworden.

Verkehr/ ÖPNV- Anschluss

Der Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die B 61 „Kamener Straße“ gesichert. In wenigen Minuten ist beispielsweise die BAB A 2 „Hannover-Oberhausen“ über die Lünen Straße auf Bergkamener Stadtgebiet zu erreichen.

Das zukünftige Quartier ist fußläufig in weniger als 5 Minuten über die Haltesstelle an der Kreuzstraße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Richtung Lünen (Innenstadt)

- S 20 im 60-Minuten-Takt in 7 Minuten bis Persiluhr (Gegenrichtung bis nach Hamm)-
- R 12 im 60-Minuten-Takt in 10 Minuten bis Persiluhr (Gegenrichtung bis nach Kamen)
- N 10 an Samstagen, Sonn- und Feiertagen bis DO- Reinoldikirche Schulbusse 112, 141

Richtung Preußenbahnhof/Lünen Süd bzw. Innenstadt

R 11 im 30-Minuten-Takt in 10 Minuten zum Preußenbahnhof, in 16 Minuten bis Lünen- Süd Kirche, in 32 Minuten bis Persiluhr verkehren hier halbstündlich zwischen Beckinghausen und dem zentralen Omnibusbahnhof –ZOB- am Bahnhof in Lünen- Mitte.

Vorhandene Infrastruktur

Die Versorgungsinfrastrukturen an der Kamener Straße sichern die Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs nur unzureichend. Geschäfte mit Lebensmittel sind nicht vorhanden, lediglich zwei Bäcker bieten ihre Ware an. An der Kamener Straße befindet sich eine Sparkasse.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten an der Kreuzstraße, sowie eine Kath. Kirche mit Gemeindehaus an der Kamener Straße sind vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich im Zentrum Lünens. Mit dem Schulzentrum „Brusenkamp“ in Nordlünen und der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule in Lünen-Süd wird das Schulangebot noch erweitert.

5. Verfahrensstand - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Den Bürgern wurde gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch frühzeitig die Möglichkeit gegeben, sich zwischen dem 30. Oktober 2003 und dem 28. November 2003 über die Planung zu informieren mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen. Planungsrelevante Auswirkungen haben sich aus dem Ergebnis dieses Verfahrensschrittes nicht ergeben.

6. Planungsmaßnahmen

6.1 Planungskonzept

Mit der Überplanung der Fläche beabsichtigt die Stadt Lünen im Stadtteil Beckinghausen eine Gemengelage zu bereinigen und den südöstlichen Quadrant des Stadt

teiles mit der vorgesehenen Nutzung zu ergänzen und abzuschließen. Damit kann für diesen Ortsteil ein zusätzliches Wohnungsbaubehangebot mit Eigentumsmaßnahmen erreicht werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen folgende Anforderungen umgesetzt und erreicht werden:

- das Wohngebiet fügt sich in die Umgebung ein,
- sie schaffen die Voraussetzungen für einen kosten- und flächensparenden Wohnungsbau, ohne eine übermäßige Verdichtung des Gebietes zu bewirken.

Die städtebauliche Figur entwickelt sich aus der auf eine Zufahrt beschränkte Anbindung an die Kamener Straße und aus der geometrischen Figur des zu überplanenden Bereiches

Das Mittelstück der geplanten Straße ist leicht geschwungen, die westlich gelegene Kettenhausbebauung nimmt diesen Bogen entsprechend auf.

Durch festgelegte Baugrenzen zur öffentlichen Straße hin und durch zusätzlich festgesetzte Firstrichtungen werden die jeweiligen Straßenräume durch bestimmte Baufluchten und durch traufen-/ und giebelständige Anordnung gefasst und gestaltet. Dadurch, dass die Bautiefe der einzelnen Baufelder ausreichend bemessen und durch eine rückwärtige Baugrenze gefasst sind, eröffnen sich Möglichkeiten für flexible Gebäudezuschnitte in der Tiefe und ggfls. Anbaumöglichkeiten, wie beispielsweise oftmals später gewünschte Wintergartenanbauten.

Die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes bestehende Bebauung an der Kamener Straße, Gebäude Nr. 226 und 228, sind durch entsprechend festgesetzte Baugrenzen in ihrem Bestand gefasst. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll darüber hinaus Optionen für angemessene bauliche Erweiterungen auf den rückwärtigen Grundstücksanteilen bieten. Durch das festgesetzte Maß, die Bauweise und die Geschossigkeit sind diese möglichen, baulichen Entwicklungen begrenzt, sie werden dem Maßstab der Umgebung nahezu entsprechen. Die Flucht des Gebäudes, Kamener Straße 226, reicht unmittelbar bis zur Straße. Im Falle einer Neubebauung wäre die Flucht der festgelegten Baugrenze aufzunehmen, um langfristig eine einheitliche, städtebaulich gewünschte Flucht zu der Straße erreichen zu können. Das Gebäude ist jedoch soweit in ihrem Bestand geschützt. Das bestehende rückwärtige Gebäude, Kamener Straße 226, ist grenzständig zu dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde. Sollte es hier ebenfalls zu einer Neubebauung kommen, so ist die festgelegte Baugrenze entsprechend der baurechtlich einzuhaltenden Abstandsfläche -mind. 3, 00 m- einzuhalten.

6.2 Erschließung/ ruhender Verkehr

Zur Vermeidung von Rückstaus auf die Kamener Straße (B 61) weitet sich die geplante Erschließungsstraße im Einmündungsbereich in einer Tiefe von 12.00 m trichterförmig auf. So sind hier Begegnungen zu- und abfahrender Fahrzeuge möglich. Mit

einer sich daran anschließenden, örtlich bedingten nur 3.00 m breiten Engstelle weist der Fahrbereich bzw. der als Mischfläche ausgewiesene, öffentliche Straßenraum in

der Regel eine Breite von 4.00 m auf. Ausweichstellen zur Begegnung größerer Fahrzeuge stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Die so beschriebene, relativ schmale öffentliche Verkehrsfläche, die ausschließlich auf Lünen Stadtgebiet verläuft, wird von der Kamener Straße aus auf einer Länge von ca. 50,00 m um einen ca. 2.00 m breiten, auf Bergkamener Gebiet gelegenen Streifen ergänzt. Mit der Stadt Bergkamen sind hierfür noch die entsprechenden Rechte ein

zuräumen. Somit kann dieser Streifen nicht Gegenstand des abzuschließenden Erschließungsvertrages sein. Da der öffentliche Straßenanteil im Plangebiet zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes ausreicht, besteht hierfür auch keine Notwendigkeit, vielmehr ist dieser Streifen als zusätzliches Angebot zu verstehen.

Die ergänzende Bebauung auf Bergkamener Stadtgebiet wird ebenfalls erschlossen über das öffentliche Straßennetz innerhalb des Plangebietes. Die unmittelbare Anbindung dieser Grundstücke wird dann über private Wohnwege erfolgen.

Die als Anliegerweg einzustufende Erschließungsanlage soll niveaugleich ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich mit dem Zeichen 325 beschildert werden.

Die Art der Gestaltung wird in einem später abzuschließenden Erschließungsvertrag bestimmt und festgelegt. Bei der Planung der Stichstraße sind die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr berücksichtigt. Die Müllentsorgung ist dezentral bei den einzelnen Häusern vorgesehen.

Die Entwässerung, sowie die Müllentsorgung soll auch für den östlich angrenzenden Bereich, also für die ergänzende Wohnbebauung auf dem Stadtgebiet Bergkamens, durch die Stadt Lünen erfolgen. Ein unnötige Zweiteilung innerhalb eines Anliegerstreifens soll damit vermieden werden.

Im Straßenraum werden keine öffentlichen Besucherparkplätze angeboten, da die zur Verfügung stehenden Breiten dafür nicht ausreichen.

6.3 Grünmaßnahmen

Das Gelände wird überwiegend seit Jahrzehnten gewerblich genutzt, so dass sich keine geschützten oder als schutzwürdig einzustufenden Biotope entwickelt haben.

Die entlang der Grundstücksgrenze zum Kirchengrundstück 5 vorhandenen Buchen stehen als raumbildende Reihe dicht an der Grundstücksgrenze. Sie sind ökologisch sehr wertvoll und von guter Qualität, so dass sie unbedingt zu erhalten sind. Der Erhalt wird gesichert durch die Baumschutzsatzung.

Die Buchen werden durch die im Plan festgesetzten Baufelder nicht berührt. Sie befinden sich nach entsprechenden Grundstücksteilungen in den rückwärtigen privaten Gartenflächen im ausreichenden Abstand zu den zuk. Gebäuden.

Ein fachgerechter Kronenschnitt wird notwendig und vom Eigentümer der Fläche durchzuführen sein.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sind nicht erforderlich, da diese Gewerbefläche im Bestand gesichert und Baurechte nach § 34 BauGB grundsätzlich abzuleiten und Eingriffe auf dieser Fläche jederzeit möglich gewesen wären.

6.4 Immissionsschutz

Das geplante Wohnquartier wird zukünftig umgeben sein von Wohnbebauung mit Ausnahme des angrenzenden Kirchengrundstückes. Die ursprüngliche Nutzung dieses Gelände –Gewerbe- wird nunmehr ersetzt durch „Wohnen“, so dass endgültig damit nachhaltig eine über Jahre vorhandene Gemengelage aufgegeben wird.

Das Plangebiet umfasst darüber hinaus die Flächen der vorhandenen Gebäude, Kamener Straße 226 und 228, die entsprechendes ihres Bestandes als Mischgebiet festgesetzt sind. (FNP- Darstellung: gemischte Baufläche) Durch das im Plan festgeschriebene Baufeld wird der Bestand –Einzelhandelsnutzung/ Lager/ Freikirchliche Einrichtung/Wohnen- gesichert. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Gebäudes 228 soll die überbaubare Fläche über den Bestand hinaus festgelegt werden, um eine angemessene bauliche Erweiterung auf der recht großen Parzelle zu ermöglichen. Sollten hier zukünftig Erweiterungsabsichten bestehen, so sind im Zuge des dann anstehenden Baugenehmigungsverfahrens ggfls. vorbeugende Immissionsschutzmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und der Nachweis zur Einhaltung des gebotenen Richtwertes zu erbringen.

Aufgrund des Abstandes zur Kamener Straße und zusätzlicher Schutzfunktion durch die Gebäude an der Kamener Straße zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Straße ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der DIN 18005 Teil I eingehalten werden und somit der Schutzanspruch für das zukünftige Wohngebiet gesichert ist.

6.5 Altlasten

Die zur Planung anstehende Fläche im rückwärtigen Bereich, Kamener Straße 226, ist gewerblich genutzt worden. Auf dem Gelände waren ein Transportunternehmen mit entsprechendem Waschplatz, Abstellplätzen, Benzinabscheidern, Werkstattbereichen und einer Betriebstankstelle mit Dieselmotoren angesiedelt.

Aufgrund dieser ehemaligen Nutzungen ist diese Fläche zunächst als altlastverdächtiger Standort anzusehen. Eine altlastorientierte Boden- und Bodenluftuntersuchung, sowie Schadstoffkartierung der aufstehenden Gebäudesubstanz wurde von einem Fachbüro durchgeführt.

In der Zwischenzeit wurden die Gebäude und sonstige gewerblich genutzten Einrichtungen abgebrochen und damit verbundene Schadstoffbelastungen entfernt.

Das Herrichtungskonzept im Hinblick auf die auf Teilflächen noch anstehenden Bodenbefestigungen, ehem. Tragschichten u.a. im Zufahrtsbereich wird mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Unna abgestimmt und durchgeführt.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bebauung, sowohl innerhalb des Plangebietes, als auch auf dem Stadtgebiet Bergkamen erfolgt über neu zu errichtende Leitungstrassen im Bereich der Erschließungsstraße und mit den notwendigen Stichtrassen.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 in der Kamener Straße.

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes ist das anfallende Regenwasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das Plangebiet ist Teil der Gesamtfläche des Abwasserplanes Lünen Beckinghausen und als solcher insgesamt als Mischsystem genehmigt. Sind die Voraussetzungen für eine Versickerung oder eine ortsnah Einleitung in ein Gewässer nicht gegeben, ist

eine Ableitung im Mischsystem gemäß § 51 a Absatz 4 des Landeswassergesetzes möglich.

Das Plangebiet wird zukünftig mit Strom, Gas und Wasser von den Stadtwerken Lünen GmbH versorgt.

6.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950).

Das UVP Gesetz –Anlage 1 der Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“ - sieht ab einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von 20.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des

Einzelfalls vor. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (Höchstgrenze nach Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete) ergibt sich für dieses Wohngebiet eine zulässige Grundfläche von etwa 2.800 qm –zu Grunde gelegte Bruttofläche des Plangebietes ca. 6.200 qm -. Eine UVP ist daher nicht erforderlich.

8. Bodenordnung

Die festgesetzten Bauflächen befinden sich insgesamt im Eigentum eines Eigentümers, so dass bodenordnende Maßnahmen nach dem vierten Teil des BauGB nicht erforderlich werden.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1: 1000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 1.1.1998 getroffenen Festsetzungen i.V.m. der Bau-nutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie er-läuternde Hinweise.

10. Rechtliche Grundlage

Der Bebauungsplan basiert auf der Grundlage der Fassung vom 27. August 1997. Der § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch –Überleitungsvorschriften für das Bauleitplanverfahren- findet hier entsprechend Anwendung, da das Verfahren

- mit dem Aufstellungsbeschluss bereits vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet und
- davon auszugehen ist, dass die Rechtskraft vor dem 20. Juli 2006 erlangt sein wird.

Lünen im September 2005

Fachbereich Planen,
Bauen, Umwelt, Verkehr

Abteilung Stadtplanung

gez.
Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

gez.
Johannes Kleffken
Verfasser

Diese Begründung hat zusammen mit der 1. Ausfertigung (Urschrift) des bebauungs-planes Lünen Nr. 186 „Beckinghausen/ Kamener Straße“ vom 26. September 2005 bis einschließlich 27. Oktober 2005 im „Technischen Rathaus“ der Stadt Lünen, Willy-Brandt-Platz, im Lichthof der Abteilung Stadtplanung, 3. Obergeschoss, während der Dienststunden der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Lünen im Oktober 2005

gez.
Johannes Kleffken

Ergänzung zur Begründung

für den Bebauungsplan Lünen Nr.186 „Beckinghausen/ Kamener Straße“

Prüfung und Entscheidung des Rates über vorgetragene Anregungen

Während der zuvor genannten Auslegungsfrist wurden von zwei sachberührten Trägern öffentlicher Belange Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgetragen. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird zu den vorgetragenen Anregungen im einzelnen erläutert:

Träger öffentlicher Belange

Arbeitskreis Umwelt und Heimat (Schreiben v. 09.10.2005)

Anregungen in Kurzform: Die hier vorgenommene verträgliche Innenentwicklung und die Beseitigung von konfliktträchtigen Gemengelagen findet ausdrückliche Zustimmung.

Wenige schützenswerte Bäume sind noch vorhanden. Sie sind möglichst zu erhalten und im Plan entsprechend festzusetzen.

Es wird angeregt, den Verlust an Bäumen und Gehölzstrukturen, die noch vor Abbruch der Gewerbehallen und vor Rodung der Fläche vorhanden waren, zu bilanzieren und auszugleichen.

Das Oberflächenwasser sollte ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Ein Nachweis, dass dieses nicht möglich ist, ist nicht ersichtlich.

Das ehemalige Gewerbegrundstück ist als altlastenverdächtige Fläche anzusehen. Solange dieser Verdacht besteht, sollte eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Planungsziele der Gemeinde: Die entlang der Grundstücksgrenze zum westlich gelegenen Kirchgrundstück 5 vorhandenen Buchen stehen als raumbildende Reihe dicht an der Grundstücksgrenze. Sie sind ökologisch sehr wertvoll und von guter Qualität, so dass sie unbedingt zu erhalten sind. Der Erhalt ist gesichert durch die Baumschutzsatzung.

Die Buchen werden außerdem durch die im Plan festgesetzten Baufelder nicht berührt. Sie befinden sich nach entsprechenden Grundstücksteilungen in den rückwärtigen privaten Gartenflächen im ausreichenden Abstand zu den zuk. Gebäuden.

Der Eigentümer der Fläche hat unmittelbar den Hinweis darüber erhalten, dass ein fachgerechter Kronenschnitt notwendig wird und mit der Abteilung „Stadtgrün“ abzustimmen ist. Während der Bauphase notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind ebenfalls mit der Abt. „Stadtgrün“ abzustimmen.

Weitere Gehölzstrukturen, dessen Schutz zu beachten gewesen wäre, sind hier nicht bekannt. Insgesamt wird eine ehemalige intensiv genutzte Gewerbefläche ersetzt durch zukünftige Wohnbaugrundstücke, auf deren Frei- und Gartenflächen zukünftig zusätzliche Bäume, Sträucher und Pflanzen angepflanzt

werden. Eine Kompensation möglicher Verluste wird dadurch mehr als ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen mit vorausgehender Bilanzierung der Gehölzverluste sind nicht erforderlich, da die gewerbliche Nutzung im Bestand geschützt und zeitlich unbefristet hätte fortgeführt werden können. Ein Eingriff hätte hier jederzeit vorgenommen werden können, weil dieser auf der Basis des § 34 BauGB –vor Aufstellung des Bebauungsplanes- gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zulässig gewesen wäre.

Gemäß § 51 des Landeswassergesetzes ist das Regenwasser zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das Plangebiet ist Teil der Gesamtfläche des Abwasserplanes Lünen- Beckinghausen und als solcher insgesamt als Mischsystem genehmigt. Sind die Voraussetzungen für eine Versickerung oder eine ortsnah Einleitung in ein Gewässer nicht gegeben, ist alternativ eine Ableitung im Mischsystem auf der Basis der zuvor genannten Gesetzesgrundlage möglich.

Im Zusammenhang mit dem „Bericht zur altlastorientierten Bodenerkundung“ durch einen externen Gutachter ist festzustellen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers hinsichtlich der anzutreffenden Bodenbeschaffenheit – tonige Sedimente- nicht möglich ist.

Aufgrund der vorausgegangenen Nutzungen ist die Fläche zunächst einmal als altlastenverdächtiger Standort anzusehen. Eine altlastorientierte Boden- und Bodenluftuntersuchung , sowie Schadstoffkartierung der aufstehenden Gebäudesubstanz wurde durch ein Fachbüro durchgeführt.

In der Zwischenzeit wurden die Gebäude und sonstige gewerblich genutzte Einrichtungen abgebrochen und damit verbundene Schadstoffbelastungen entfernt. Diese Maßnahme ist mit dem Kreis Unna abgestimmt.

(Schreiben v. 15.12.2005). Danach ist aufgrund der erfolgten Sanierung eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht notwendig.

Entscheidung des Rates: Die auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück vorhandenen Bäume entlang der Grenze zum Kirchengrundstück sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen geschützt. Eine zusätzliche Festsetzung zum Erhalt der Bäume nach § 9 Abs. 25 BauGB erübrigt sich damit.

Ein rechtlicher Anspruch auf Ausgleichsmaßnahmen mit entsprechender Bilanzierung besteht nicht; da mit dem Bebauungsplan nicht in eine Frei-/Grünfläche eingegriffen

wird. Hier wird eine im Bestand geschützte gewerbliche Nutzung durch eine zukünftige Wohnbebauung ersetzt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden, die anzutreffenden Bodenverhältnisse –tonige Sedimente- lassen eine Versickerung des Oberflächenwasser nicht zu, sodass dieses nur in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

Die Sanierung des Geländes im Hinblick auf das zukünftige Wohngebiet ist abgeschlossen. Der Kreis Unna –Fachbereich Natur und Umwelt, Bodenschutz/ Altlasten- hält eine Kennzeichnung des Bereiches für nicht notwendig.

Kreis Unna (Schreiben vom 11.11.2005 u. 15.12. 2005)

Anregungen in Kurzform: Es wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen der Kamener Straße (B 61) und der geplanten Wohnbebauung zwischen

50 und 100 m beträgt und sich zudem entlang dieser Straße keine geschlossene Gebäudefront befinden

det. Es ist daher fraglich, ob die Richtwerte der DIN 18005 Teil I (Schallschutz im Städtebau) nicht überschritten werden und möglicherweise zumindest passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen

In den Bebauungsplan ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgender „Textlicher Hinweis“ aufzunehmen:

„Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahmen vom Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung durch den Kreis Unna begonnen werden“.

Planungsziele der Gemeinde: Für die Kamener Straße ist nach dem Verkehrsentwicklungsplan Lünen eine Verkehrsbelastung von 8.800 Fahrzeugen/ Tag prognostiziert.

Unabhängig von der Abschirmung benachbarter Gebäude zur Straße hin –ca. 85 % der Straßenfront-Länge einschließlich der Nachbargrundstücke sind bebaut- sind bei überschlägiger Betrachtung einer freien Schallausbreitung Fenster mit einer Standard-Isolierverglasung (Schallschutzklasse 2) geeignet, um für die der Straße nächstgelegenen neu zu errichtenden Gebäude nach Bebauungsplanfestsetzung einen Innenraumpegel von 25 dB (A) (DIN 4109) sicherzustellen.

-Schallschutzerlass NRW, vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen-

Der textliche Hinweis wird entsprechend in den Plan aufgenommen; der Bau-träger ist damit rechtzeitig über die erforderlichen und einzuleitenden Maßnahmen bei möglicher Verwertung der genannten Stoffe informiert.

Entscheidung des Rates: Dem Hinweis, entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die neu zu errichtenden Wohngebäude vorzunehmen, wird nicht ent-sprochen, da sichergestellt werden kann, dass durch den Einbau von Fenstern mit Standardisolierung eine Innenraumpegel von 25 dB (A) nicht überschritten wird. Darüber hinausgehende passive Schallschutzmaßnahmen erübrigen sich somit.

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis findet entsprechend Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Lünen im April 2006

Fachbereich 4
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Stadtplanung

Hans-Bernd Host
Fachbereichsleiter

Johannes Kleffken
Sachbearbeiter

