

# Begründung

zum

Bebauungsplan Lünen Nr. 197

- Buntspechtweg -

Stand: 11.08.2008

## Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Beschreibung des Bebauungsplanes
6. Erschließung
7. Infrastruktur
8. Ver- und Entsorgung
9. Umweltbelange
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Städtebauliche Zahlenwerte
12. Bodenordnung
13. Festsetzungen und Hinweise
14. Gutachten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in der Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der Neufassung vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt, da die Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, daß der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

# 1. Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Altlünen

Flur 13

Flurstücke 51, 52, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 79, 80, 95, 96, 218, 219, 276, 277, 294

Nördliche Grenze: Kiebitzweg

Östliche Grenze: Parzellen 231, 232, 111, 110, 129, 62

Südliche Grenze: Ludwigstraße

Westliche Grenze: Cappenberger Str.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,74 ha.

## 2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet unterteilt sich ungefähr hälftig in zwei Bereiche. Die südliche Hälfte ist im Wesentlichen bebaut. Entlang der Ludwigstraße sind freistehende Einfamilienhäuser auf Einzelgrundstücken vorhanden. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 90 m. Um die Grundstücke auch rückwärtig auszunutzen, wird im nördlichen Bereich der Grundstücke ein Baufenster für eine weitere Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Entlang der Cappenberger Straße, Einmündung Ludwigstraße, befindet sich ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus. Nördlich dieser Bebauung befinden sich die Häuser Cappenberger Str. 136 und 138, bei denen es sich um 2-geschossige Wohnhäuser handelt.

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist vollständig unbebaut. Hierbei handelt es sich um eine nicht genutzte nahezu ebene Wiese. Entlang der Grenze zur Cappenberger Straße befindet sich in diesem Teilstück ein schmaler Graben.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

### 3.1. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 03.02.2006 ist der zu überplanende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3.2. Bauplanungsrecht

Die dem Plangebiet zugrunde liegenden Flächen sollten erstmals 1962 durch den Bebauungsplan Nr. 1 überplant werden. Das Verfahren wurde für diesen Teilbereich jedoch nicht zum Abschluss gebracht. 1981 wurde eine Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 (2,3) B Bau G aufgestellt, in welcher die vorhandene Straßenrandbebauung an der Ludwigstraße und der Cappenberger Straße umfasst wurde. Die weiteren, im heutigen Plangebiet liegenden Teilflächen sind demnach formal dem Außenbereich zuzuordnen. 1996 wurde der Bebauungsplan Nr. 106 aufgestellt, der ebenfalls den Geltungsbereich des jetzigen Plangebietes umfasste. Auch dieses Verfahren konnte aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse nicht zu Rechtskraft

gebracht werden. Insofern ist das Plangebiet heute tlw. als Innenbereich wie auch als Außenbereich zu betrachten.

### 3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen.

## 4. Anlass, Ziel und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Lünen Nr. 197 "Buntspechtweg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des brachliegenden Teils der Bebauungsplanfläche mit Doppelhäusern, Hausgruppen und freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Mit der Bebauung erfolgt ein städtebaulicher Lückenschluss entlang der Cappenberger Straße.

## 5. Beschreibung des Bebauungsplanes

In dem zur Cappenberger Str. hin orientierten Bereich im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes sollen Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen in zwingend 2-geschossiger Bauweise und in dem zum Lerchenweg hin gelegenen Bereich freistehende Einfamilienhäuser in 1-geschossiger Bauweise entstehen. Zusätzlich sollen im südlichen Teil die Grundstücke entlang der Ludwigstr. 7 - 17 geteilt werden. Hier ist 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser ist von der Cappenberger Straße vorgesehen.

Durch die Festsetzung eines neuanzulegenden Fuß- und Radweges sollen kurze Wege für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer und eine optimierte Verbindung zwischen dem projektierten Wohngebiet und dem Freizeitbereich des Cappenberger Sees sowie der Anwohner des Lerchenweges zur Hauptverkehrsstraße geschaffen werden.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,74 ha.

Die geplante Wohnbebauung 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 ausgeschlossen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet als Wohnstandort entwickelt werden kann und die mit den o. g. Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre sowie Emissionen und Nutzungskonflikte unterbleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Um eine maßstäbliche Höhenentwicklung innerhalb des geplanten Wohngebietes zu gewährleisten, werden die Traufhöhen für die zwingend zweigeschossigen Gebäude auf min. 5,6 m und max. 6,4 begrenzt. Die Traufhöhen der eingeschossigen Bebauung werden auf 4,5 m begrenzt. Die Firsthöhen werden, um Verschattungen der Häuser und Nachbargärten zu minimieren, wie folgt festgesetzt: Für die zweigeschossigen Doppelhäuser und Hausreihen 9,50 m und für die eingeschossigen freistehenden Häuser und Doppelhäuser 8 m. Die Bezugsebenen für die max. Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen der Planstraßen bzw. der privaten Erschließungsstiche bezogen auf die jeweiligen Gebäudeachsen. Maßgebend hierfür ist die geplante Oberkante der Mittelachse gemäß Straßenentwurfsplanung. Bei den Doppelhäusern bezieht sich die Gebäudeachse auf die Mittelachse zwischen den Doppelhaushälften. Zur Förderung von Solarenergienutzung sollen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig sein. Sie werden nicht auf die Trauf- und Firsthöhe angerechnet. Um die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen, ist nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und Reihenhaus und maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass eine städtebaulich sinnvolle Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gewährleistet wird. Im nordwestlichen Bereich sind Doppelhäuser und Hausreihen, im südöstlichen Bereich Doppelhäuser zulässig. Im nordöstlichen Bereich dagegen nur Einfamilienhäuser, um die Bebauungsdichte aufzulockern.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Im Plangebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. nur bis zu 30 m<sup>3</sup> gemäß § 14 BauNVO zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von übermäßiger Überbauung freigehalten werden.

#### Gestaltung

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW sichern ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild der Gebäude im Planbereich, führen aufgrund eines dennoch weit gefassten gestalterischen Rahmens aber nicht zu einer zu starken Eingrenzung architektonischer Vielfalt.

#### Dachform / Dachneigung/Material

Für die Wohnbebauung sollen zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung bei Doppelhäusern und Hausreihen gleiche Dachformen mit gleicher Dachneigung, gleicher Dacheindeckung und Dachfarbe sowie gleich großem Dachüberstand vorgesehen werden.

Die Summe der Dachgauben darf die Hälfte der gesamten Dachtraufe pro Dachfläche nicht überschreiten.

Als Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° festgesetzt.

Für Nebenanlagen wie Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen nach § 12 und 14 BauNVO sind abweichend von den Festsetzungen Flachdächer festgesetzt. Die Flachdächer im nord - westlichen Wohngebiet sind (außer wenn sie verglast ausgeführt werden) zu begrünen.

Zur städtebaulichen Strukturierung sind die Hauptfirstrichtungen der Hauszeilen parallel zur Planstraße bzw. den privaten Erschließungstichen vorgesehen.

#### Einfriedungen

Die Bereiche, die als Vorgärten anzusehen sind (Fläche zwischen Hausfassaden und öffentlichen Erschließungsflächen) sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

In Vorgärten sind als Einfriedungen nur Laubhecken bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.

Entlang der Cappenberger Str. im nördlichen Teil ist ein 3 m breiter Streifen zur Begrünung als Sichtschutz für die geplante Wohnbebauung von der Cappenberger Str. festgesetzt. Hierfür ist eine 2- reihige, freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen

#### Grünordnung

Zur Abgrenzung der privaten Gärten von der Erschließungsstraße der süd - östlichen Einzel- bzw. Doppelhäuser sind 5 Stück Malus „Red Sentinel“, Zierapfel als Hochstämme (Hst.) mit einem Stammumfang (StU.) von 20 - 25 cm zu pflanzen.

Die öffentlichen Parkplatzflächen der innenliegenden Erschließung sind mit 8 Stück Crataegus crus-gaalli, Hahnendorn als Hochstämme der Qualität 20/25 zu begrünen.

Die bestehenden Linden incl. des Rasenstreifens entlang der Cappenberger Straße sind zu erhalten.

Die Baumscheiben und Pflanzflächen sind mit Gebrauchsrasen einzusäen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

## 6. Erschließung

### 6.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das projektierte Wohngebiet wird über die beiden Buslinien R 19 (Haltestelle Bergkampstr.) und R 11 (Haltestelle Cappenberger See) jeweils im 30-Minuten-Takt bedient. In 9 bis 20 Minuten ist der zentrale Omnibusbahnhof oder die City Lünens erreichbar.

### 6.2. Äußere Erschließung

Das nördliche Plangebiet ist über die Cappenberger Str. mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden. Die Cappenberger Str. (Tempo 50 km/h) verfügt über eine Fahrspur für jede Fahrtrichtung mit beidseitigen Gehwegen und hat die Funktion einer Hauptverkehrsstraße (Landesstraße).

### 6.3. Innere Erschließung

Bei der inneren Erschließung ist die Möglichkeit der abschnittswisen Herstellung berücksichtigt. Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Cappenberger Str. über eine öffentliche Mischverkehrsfläche als Stichstraße. Die Straße wird in einer gesamten Breite von 8,50 m mit höhengleichen Pflanz-/Parkflächen von 2 m festgesetzt. Von dieser gehen 2 Abzweigungen ab, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden: in nördlicher Richtung in einer Breite von 5,50 m und in südlicher Richtung in einer Breite von 4,50 m. Diese haben jeweils abschnittsweise niveaugleiche Pflanz-/Parkflächen von 2 m Breite. Über private Erschließungsstiche werden die freistehenden Einfamilienhäuser des nordöstlichen Planungsgebietes und die nördlichen Doppel- bzw. Reihenhäuser an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Wendemöglichkeiten bestehen in der nördlichen und südlichen Abzweigung. Die Erschließung der Doppel- bzw. Einfamilienhäuser des südöstlichen Planungsgebietes erfolgt über die südliche Abzweigung.

Die bestehenden Gebäude werden unverändert von der Ludwigstraße bzw. Cappenberger Str. erschlossen.

### 6.4. Ruhender Verkehr

Die Planung stellt 2 Stellplätze pro Wohneinheit sicher, die von den Grundstückseigentümern (bzw. Erbbauberechtigten) angelegt werden können. Dabei darf die Zufahrt zu Garage bzw. Carport als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn die Zufahrt mindestens 5,0 m lang ist. Innerhalb der geplanten Mischverkehrsfläche sind 9 Besucherstellplätze festgesetzt.

Im Planbereich sind Garagen/Carports und Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von Überbauung freigehalten werden.

## 6.5. Fußgänger/ Radfahrer

In der Verlängerung der öffentlichen Mischverkehrsfläche wird zur Intensivierung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs ein 3,5 m breiter Fuß- und Radweg an den Lerchenweg angebunden.

## 7. Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Cappenberger Straße vorhanden. Grundschulen befinden sich an der Matthias-Claudius-Straße (ca. 2 km) und an der Schulstraße (ca. 1 km). In ähnlicher Entfernung befindet sich eine Hauptschule. Realschule und Gymnasium sind ebenfalls in der Nähe (ca. 0,5 km) im Schulzentrum Brusenkamp vorhanden. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Steinstraße. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kirchen und Einrichtungen für Senioren sind in der Umgebung vorhanden.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereichs mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger und die Stadtwerke sichergestellt. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist durch das Kanalnetz der SAL gewährleistet.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG - ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S 126; 18. August) zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. v. 03. Mai 2005 (GV. NRW. S 463) mit Wirkung vom 11. Mai 2005 zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Aus gutachtlicher Sicht ist unter Abwägung aller hydrogeologischen, ökologischen und technischen Belange von einer Versickerung des auf den befestigten Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Untersuchungsgrundstück abzuraten.

Gleichermaßen ist weder innerhalb des Untersuchungsgebietes noch angrenzend dazu ein Gewässer vorhanden, in welches das anfallende Niederschlagswasser gemäß §51a LWG unter technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand eingeleitet werden könnte. Nicht durch

Versickerung abgeleitetes Niederschlagswasser ist daher zu sammeln und in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden über die Kanalisation der Cappenger Straße (hier: Mischwasserkanal) abzuführen.

Laut Gutachten ist aufgrund der geringen Mächtigkeit der quartären Schicht und dem vorhandenen Grundwasserstauer zumindest zeitweise ein oberflächennaher Grundwasserstand (Schichtwasser), vor allem nach starken Niederschlagsereignissen, wahrscheinlich. Daher wird empfohlen, die Keller des Plangebietes als weiße Wanne auszubilden.

Keine Bedenken bestehen gegenüber einer Anordnung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Straßen- und Wegeflächen mit reduzierten technischen Anforderungen (z.B. Fußwege, Hauszuwegungen, etc.), sofern diese nicht in das Gelände einschneiden, sondern geländenah bzw. in leichter Dammlage entwickelt werden. Aus gutachtlicher Sicht bietet sich z.B. - vorbehaltlich der im Rahmen der technischen Fachplanungen zu treffenden Entscheidungen - eine versickerungsfähige Ausbildung des an den Lerchenweg anbindenden Fuß- und Radweges an.

Im Süden, entlang der bestehenden Ackerfläche, verläuft ein Graben, der in den Straßenseitengraben der Cappenger Straße mündet. Es ist nicht auszuschließen, dass dieser Graben der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzung diene. Da bei einer Änderung der Nutzung dieser Graben nicht benötigt wird, ist eine Erhaltung nicht beabsichtigt.

## 9. Umweltbelange

Begründung zum Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

### Bauplanungsrecht

Die dem Plangebiet zugrunde liegenden Flächen sollten erstmals 1962 durch den Bebauungsplan Nr. 1 überplant werden. Das Verfahren wurde für diesen Teilbereich jedoch nicht zum Abschluss gebracht. 1981 wurde eine Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 (2,3) BBauG aufgestellt, in welcher die vorhandene Straßenrandbebauung an der Ludwigstraße und der Cappenger Straße umfasst wurde. Die weiteren, im heutigen Plangebiet liegenden Teilflächen sind demnach formal dem Außenbereich zuzuordnen. 1996 wurde der Bebauungsplan Nr. 106 aufgestellt, der ebenfalls den Geltungsbereich des jetzigen Plangebietes umfasste. Auch dieses Verfahren konnte aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse nicht zu Rechtskraft gebracht werden. Insofern ist das Plangebiet heute tlw. als Innenbereich wie auch als Außenbereich zu betrachten.

### Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 197 – Buntspechtweg - liegt im Zusammenhang bebauter Fläche und außerhalb des gültigen Landschaftsplanes Nr. 1 für den Raum Lünen. Das ca. 2,74 ha große Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche

eingetragen und fügt sich damit in die bestehende Nutzung ein. Die geplante Bebauung schließt eine Lücke in der vorhandenen Bebauung.

#### Mensch, Wohnen und Erholung

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes liegt eine ausgeräumte Ackerflur. Diese wird von offener Wohnbebauung des Stadtrandgebietes eingerahmt. Die äußere Erschließung erfolgt über die Hauptverkehrsachse Cappenberger Straße. Die Straße ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine innere Erschließung hingegen liegt nicht vor. Lediglich der Ackerrand wird als Trampelpfad vom Lerchenweg bis zur Cappenberger Straße genutzt. Durch die Festsetzung eines neu anzulegenden Fuß- und Radweges sollen kurze Wege für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer durch eine optimierte Verbindung zwischen dem projektierten Wohngebiet und dem Freizeitbereich des Cappenberger Sees sowie der Anwohner des Lerchenweges zur Hauptverkehrsstraße geschaffen werden. Dadurch wird das Wegenetz neu geordnet und die Verbindung zu den Naherholungsgebieten im Osten und der Cappenberger Straße im Westen verbessert.

Die innere Erschließung durch Anliegerstraßen sowie Fuß- und Radwege bedeutet nur geringfügig gesteigerte Lärmimmissionen.

Entlang der Cappenberger Straße und der Ludwigstraße sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende und geplante Bebauung vorgesehen, um die bestehenden erheblichen Lärmimmissionen im Rahmen der zulässigen Immissionswerte abzusenken.

#### Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Vernetzungsfunktionen

Die nördliche Fläche im Plangebiet wird ackerbaulich genutzt und besitzt einen entsprechenden nitrophilen Saum. Sie wird umrahmt von der Wohnbebauung im Süden, die zumeist größere, intensiv genutzte Hausgärten besitzt, im Westen von einer älteren Lindenallee mit nitrophiler Grasflur entlang eines Entwässerungsgrabens, im Norden von einer freiwachsenden Rosenhecke entlang des Kiebitzweges und im Osten von Gehölzen und Hausgärten der bestehenden Bebauung.

Im Plangebiet sind aufgrund der fehlenden Strukturierung der Ackerfläche und der umschließenden Wohnbebauung keine schutzwürdigen Biotope mit entsprechenden anspruchsvollen Tier- und Pflanzenarten anzutreffen. Durch die geplante offene Bebauung werden die Siedlungsbiotoptypen mit Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen von offenen Parkanlagen und Hausgärten erweitert.

Das Plangebiet steht mit der nordöstlich anschließenden strukturreichen Freifläche in Verbindung und erhält so eine Vernetzungsfunktion zwischen dem Cappenberger Wald, dem Gebiet um den Cappenberger See und dem Siedlungsgebiet. Wichtige Vernetzungsfunktionen besitzen die vorhandenen Gehölze, Ruderalflächen und Gräben.

Die bestehenden Linden und die nitrophile Grasflur mit dem Graben entlang der Cappenberger Straße werden im Bestand erhalten.

Die Fläche ist Bestandteil des Biotopverbundsystems im baulichen Innbereich entspr. STÖB.

## Boden und Grundwasser

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Bebauung am Kiebitzweg und die östlich angrenzende Grünfläche sind im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Vorkehrungen bei entsprechenden Verdachtsfällen trifft der Bebauungsplan.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden (GEOLOGISCHER DIENST, Karte der schutzwürdigen Böden, 2004). Die Böden der südlichen Bebauung und die Flächen an der Cappenberger Straße sind anthropogen überformt, auf der Ackerfläche herrschen Pseudogleyen vor.

Die geplante Versiegelung bedeutet einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades ist vorgesehen, die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Es sind Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens und zur Vermeidung zusätzlicher Verdichtungen vorgesehen. Die Verwertung und der Einbau von Sekundärstoffen sind mit dem Kreis Unna abzustimmen.

## Oberflächengewässer

In ca. 1 km östlich des Plangebietes liegt der Cappenberger See. Weitere Oberflächengewässer sind im Umkreis von 1 km nicht vorhanden.

## Klima, Lufthygiene, energetische Sachverhalte

Da das Bebauungsplangebiet von bestehender Bebauung umrahmt wird und die unbebaute Ackerfläche von geringer Größe ist, besteht eine randliche, klimatische Wirkungsüberlagerung durch die bestehende Bebauung. Klimafunktionen im Bebauungsplangebiet wirken daher eher kleinklimatisch. Das Klimatop der geplanten offenen Bauweise fügt sich in das Klimatop der bestehenden Bebauung ein. Allerdings besteht ein kleinräumiger Verlust eines Kaltluftbildners, d. h. der Ackerfläche. Die geplante Gartenzone soll von Bebauung freigehalten werden und wirkt sich somit positiv auf die Klimabilanz aus.

Zur Förderung von Solarenergienutzung sollen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig sein.

## Landschaft

Die Hausgärten im Osten und Süden sowie die Rosenhecke im Norden grenzen die Freifläche im Bebauungsplan optisch ein. Die Lindenallee mit der Grasflur und dem Straßenseitengraben setzt sich in Nord-Südrichtung über den Bebauungsplan fort. Sie gliedert und belebt die Cappenberger Straße. Die Hausgärten an der Ludwigstraße werden z. T. bebaut und dadurch verkleinert. Es sind verschiedene Maßnahmen zur städtebaulichen Eingrünung geplant. Dazu gehört die Einfriedung der Grundstücke mit geschnittenen Hecken, die Anpflanzung von 5 Einzelbäumen zur Abgrenzung der Privatgärten von der südlichen Erschließungsstraße. Die öffentlichen Stellplätze werden mit 8 Einzelbäumen begrünt. Die Baumscheiben werden mit Gebrauchsrasen eingesät. Die geplante offene Bebauung lässt Hausgärten zu und fügt sich so in das städtebauliche Gesamtbild.

## Kultur- und Sachgüter

Die geplante Bebauung betrifft keine Kultur- und Sachgüter. Die bestehende Bebauung wird erhalten und in den Bebauungsplan integriert. Bodendenkmäler sind gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan anzuzeigen.

## Natura 2000-Gebiete

Das nächstliegende FFH-Gebiet DE-4311-304 Wälder bei Cappenberg beginnt nördlich des Cappenberger Sees in mind. 1 km Entfernung zum Plangebiet (LANUV, Fachinformationsdienst, 2008). Aufgrund der Entfernung und da das Plangebiet in bestehende Bebauung eingebettet ist, und somit eine Wirküberlagerung erfolgt, finden weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet statt.

## Bewertung/Fazit

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung ein. Es sind ausreichende grünordnerische und städtebaulich Maßnahmen geplant, um erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie negative Wechselwirkungen zu vermeiden und zu mindern.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wird daher abgesehen.

## 9.1. Altlasten/Bodenschutz

Gemäß Abstimmung mit der Stadt Lünen liegen keine Informationen zu einer etwaigen baulichen oder gewerblichen Vornutzung der nördlichen Bebauungsfläche vor. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Ebenso konnten im Rahmen der durchgeführten Felduntersuchungen keine Hinweise auf bodenchemische Belastungen angetroffen werden.

Zentral innerhalb des Flurstücks 219 ist ein vermutlich mit unbekanntem Materialien verfüllter Bombenrichter eingetragen.

Innerhalb des südlichen Bebauungsplanteils im Bereich der bestehenden Bebauung wird das Flurstück 61 unter der Nummer 20/356 als Altlastenverzeichnisfläche geführt. Es soll sich dabei um einen Wäscherei- und Heißmangelbetrieb gehandelt haben. Angesichts der Gebäudegröße dürfte es sich allenfalls um einen Kleinbetrieb gehandelt haben. Eine ausschließliche Wäscherei mit Heißmangelbetrieb ohne chemische Reinigung ist aus Altlastensicht wenig relevant. Für das Vorhandensein einer chemischen Reinigung liegt kein Hinweis vor.

## 9.2. Geräuschemission

Gemäß den gutachterlichen Untersuchungen des Büros ITAB vom 09.04.08 liegen aufgrund der Verkehrsbelastung der Cappenberger Straße für einige der geplanten Wohnhäuser Überschreitungen der Geräuschemissions - Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet von tags/nachts 55/40 dB(A) vor.

Zum Schutz vor diesen Lärmemissionen ist in den betroffenen Baugebieten an den Gebäuden passiver Lärmschutz auf Basis der DIN 4109 vorzusehen.

Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gemäß der DIN 4109 der "maßgebliche Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind u. a. die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erf.  $R'_{w, res} \geq 30$  dB (Lpb II) (Fenster SSK 2)

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erf.  $R'_{w, res} \geq 35$  dB (Lpb III) (Fenster SSK 2)

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 erf.  $R'_{w, res} \geq 40$  dB (Lpb IV) (Fenster SSK 3)

Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 erf.  $R'_{w, res} \geq 45$  dB (Lpb V) (Fenster SSK 4)

Die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume sind entsprechend der VDI 2719 mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Für die Einhaltung des Schallschutzes der Freiflächen/ Terrassen werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden erforderlich, deren Standort jeweils in Verlängerung der westlichen Giebelwand in Richtung des Gartens entlang der Terrasse festgelegt wird.

Die Ausführung der Schallschutzwände kann dabei wie folgt vorgenommen werden:

115 mm Mauerwerk/ Stahlbeton  
oder

30 mm Holzbohlen mit Nut- und Federausbildung und dichten Abschlüssen an den Stützen

oder

10 mm Einscheiben-Sicherheitsglas oder Kunststoff-Verglasung

sonstiger Aufbau:

- Dichte Wandbaustoffe mit einem Flächengewicht von mind. 20 kg/ qm

Für die Bestandswohnhäuser in den mit WA 4, 5 und 6 gekennzeichneten Baugebieten sind bei einem Austausch/ Ersatz bzw. Anbau die entsprechend oben genannten resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w, res}$  zu gewährleisten.

## 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt.

Da die Flächen des nordöstlichen Planbereiches lange Zeit landwirtschaftlich genutzt wurden, ist nicht zu erwarten, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.

## 11. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	ca. 24.110 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.649 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	ca. 575 m <sup>2</sup>
Grünflächen	<u>ca. 1.066 m<sup>2</sup></u>
Plangebiet gesamt	ca. 27.400 m <sup>2</sup>

## 12. Bodenordnung

Zum Erwerb der Teilflächen im nordöstlichen Planbereich wurde durch den Vorhabenträger der notarielle Kaufvertrag geschlossen. Dieser befindet sich z. Zt. in Abwicklung.  
Die anderen Flächen sind in privatem Eigentum. Gegebenenfalls wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

## 13. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage des Katasterplanes im Maßstab 1: 500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 01.01.1998 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 27.01.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

## 14. Gutachten

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden. Sie können in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Lünen eingesehen werden.

Geräuschmimmisionsuntersuchung vom 09.04.2008  
ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik  
Schüruferstr. 309a, 44287 Dortmund

Hydrogeologisches Gutachten vom 04.06.2008  
TABERG Ingenieure GmbH  
Zechenstrasse 2, 44536 Lünen

Verfasser:

Dortmund, 11.8.2008

.....gez.....

SCHAMP UND SCHMALÖER

Richard Schmalöer

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Lünen, 11.8.2008

.....gez.....

Abteilung Stadtplanung

Zimmermann