

BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 224

„SEDANSTRASSE“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Teil A: Grundlagen und Planung	4
1. Aufstellung des Bebauungsplans	4
1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes	4
1.2. Eigentumsverhältnisse	4
1.3. Planungsanlass.....	5
1.4. Flächeninanspruchnahme	6
1.5. Erforderlichkeit der Planaufstellung und planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
1.6. Verfahren.....	6
2. Planerische Ausgangssituation.....	7
2.1. Regionalplan.....	7
2.2. Flächennutzungsplan	7
2.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete	7
2.4. Überörtliche Fachplanungen	8
2.5. Sonstige informelle Planungen	8
3. Bestandsbeschreibung und sonstige Rahmenbedingungen	10
3.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung	10
3.2. Erschließung	10
3.3. Nahversorgung und soziale Infrastrukturen	11
3.4. Topographie / Boden / Altlasten / Hochwasserschutz.....	11
3.5. Klima und sonstige Umweltbelange.....	12
3.6. Emissionen	14
3.7. Kampfmittel.....	15
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	16
4.1. Bebauungskonzept	16
4.2. Verkehrliche Erschließung	18

4.3.	Technische Erschließung	18
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	19
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3.	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	21
5.4.	Größe der Baugrundstücke	22
5.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
5.6.	Flächen für den Gemeinbedarf	23
5.7.	Flächen für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	23
5.8.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	24
5.9.	Öffentliche Grünflächen	24
5.10.	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	24
5.11.	Flächen für Versorgungsanlagen	25
5.12.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	25
5.13.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	25
5.14.	Festsetzungen zur Grünordnung	27
5.15.	Örtliche Bauvorschriften	28
5.16.	Nachrichtliche Übernahmen.....	31
6.	Auswirkungen der Planung.....	32
6.1.	Verkehr	32
6.2.	Geräuschemissionen	32
6.3.	Entwässerung	33
6.4.	Umweltbelange	33
6.5.	Umweltbericht.....	33
7.	Flächenbilanz.....	35
	Gutachten zur Planung	36

Teil A: Grundlagen und Planung

1. Aufstellung des Bebauungsplans

1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Lünen Nr. 224 „Sedanstraße“ liegt im südlichen Stadtgebiet im Stadtteil Lünen-Süd. Das Stadtteilzentrum Lünen-Süd liegt in fußläufiger Erreichbarkeit südlich des Plangebiets; nördlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe der Datteln-Hamm-Kanal. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,1 ha.

Der räumliche Geltungsbereich (s. Abb. 1) liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 21, und wird begrenzt durch die Blücherstraße im Nordwesten, die Saarbrücker Straße im Südwesten und die Sedanstraße im Südosten. Weiterhin wird das Plangebiet im Norden durch die äußere Ausbaugrenze der Erweiterung des Datteln-Hamm-Kanals sowie Teile der nördlichen Grenzen der Flurstücke 61 und 175 begrenzt. Die Plangebietsgrenze verläuft dann über das Flurstück 175 und wird dann über die südliche Flurstücksgrenze und im weiteren Verlauf über die südlichen Grenzen der Flurstücke 337 (Umspannwerk) und 254 definiert.

Die Wahl des Geltungsbereichs begründet sich vor allem darin, auf der Fläche ein zusammenhängendes Wohnquartier zu entwickeln, welches zugleich die Bestandsbebauung entlang der Saarbrücker Straße, Blücherstraße und der Sedanstraße berücksichtigt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung des Bebauungsplans und der untenstehenden Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab)

1.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der wohnbaulich geprägten Bestandsstrukturen entlang der Sedanstraße, Saarbrücker Straße und Blücherstraße befinden sich in privatem Eigentum; ebenso die Flurstücke 33 und 34 (Grünland). Die Flurstücke 200, 228, 255 (ehem. Grabeland) und 244 (Weideland) im Zentrum des Plangebiets sind im Eigentum der Stadt Lünen bzw. der SL Grundbesitz GmbH & Co. KG

(Stadtwerke Lünen). Die im Norden gelegenen Flurstücke 61 und 355 (Weideland) befinden sich inzwischen ebenso im städtischen Eigentum.

1.3. Planungsanlass

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.02.2017 die Verwaltung damit beauftragt, die Umsetzung einer Wohnbaufläche mit unterschiedlichen Bautypologien auf der oben genannten Fläche im Stadtteil Lünen-Süd planungsrechtlich vorzubereiten. Die geplante Bebauung sollte sich hierbei bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung an der Maßstäblichkeit des Umfeldes orientieren. So soll Geschosswohnungsbau vor allem entlang der Sedanstraße, in Ergänzung der vorhandenen Bauten; Einzel- und Doppelhäuser sollen auf der neu zu planenden Fläche realisiert werden. Die verkehrliche Erschließung soll über die Sedanstraße und die Saarbrücker Straße erfolgen. Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung.

Die Idee zur Umsetzung einer Wohnbaufläche auf der Fläche ist nicht neu. Bereits in den 1920er Jahren entwickelte der damalige Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk erste Ideen zur Bebauung der Fläche in Form einer Erweiterung der nördlich vom Datteln-Hamm-Kanal gelegenen „Bergarbeitersiedlung am Kanal“. Aufgegriffen wurde die Idee einer Wohnbaufläche erneut im Rahmen der IBA Emscherpark unter dem Motto „Wohnen am Wasser“. Zu einer Bebauung der Fläche entsprechend der in diesem Zuge entwickelten Planungsideen kam es jedoch nicht. Vor allem im Kontext der Stadtteilentwicklung Lünen-Süd und der Diskussionen rund um die Entwicklung des östlich gelegenen Preußenhafens gelangte die Fläche im Jahr 2017 ein weiteres Mal in den Fokus der Stadtentwicklung. Nicht zuletzt ist der Fläche auch eine hohe Umsetzungspriorität im 2018 politisch beschlossenen „Masterplan Wohnen“ und dem daraus abgeleiteten Arbeitsprogramm zur Wohnbauflächenentwicklung zugeschrieben.

Mit dem „Masterplan Wohnen“ verfolgt die Stadt Lünen das Ziel, eine zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsflächenentwicklung ganzheitlich aufzubereiten und betreiben zu können. Der Masterplan basiert auf einem im Jahr 2013 beschlossenen Wohnflächenmanagementsystem mit dem Ziel, behutsam mit der Ressource Fläche umzugehen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen und Lebensstile zu schaffen. Im Masterplan werden daher Handlungsempfehlungen für die Gesamtstadt und vertiefend für die Stadtteile für unterschiedliche Aufgaben- und Themenfelder (u.a. Neubaufächenentwicklung, Bestandsentwicklung, Nachverdichtung) gemacht. In den nächsten Jahren wird ein hoher Bedarf an neuen Wohneinheiten erwartet, v.a. im Segment des Ein- und Zweifamilienhausbaus. Es wird ebenso verdeutlicht, dass die Nachfrage nicht allein mit Flächenpotenzialen in integrierten Lagen gedeckt werden kann. Aktuell werden in Lünen im Bausegment der Ein- und Zweifamilienhäuser nur wenige Grundstücke vermarktet.

Darüber hinaus wird im „Masterplan Wohnen“ empfohlen die polyzentrische Struktur der Stadt Lünen weiter zu stärken. Der Masterplan empfiehlt für Lünen-Süd die Entwicklung hin zu einem für junge Familien attraktiven Stadtteil, ohne jedoch dabei andere Zielgruppen zu vernachlässigen. Insgesamt sollte in Lünen-Süd eine soziale Durchmischung erreicht werden. Demnach ist es auch planerisches Ziel der Stadt, für die jeweiligen Ortsteile entsprechenden Wohnraum zeitnah und bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Hiermit kann darüber hinaus auch das Stadtteilzentrum Lünen-Süd in seiner Funktion als Versorgungsstandort langfristig gestärkt werden. Dies geht einher mit den Zielen der Stadtteilentwicklung Lünen-Süd. Seit einigen Jahren setzt die Stadt Lünen mit Städtebaufördermitteln Impulse zur Stärkung des Stadtteils und insbesondere auch des Stadtteilzentrums (s. Kap. 2.5.1).

1.4. Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme die Möglichkeiten der Entwicklung von Brachflächen, der Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Es gilt daher diese Möglichkeiten zu prüfen und die Flächeninanspruchnahme zu begründen.

Im Masterplan Wohnen der Stadt Lünen aus dem Jahr 2018 wird ein hoher Bedarf neuer Wohnbauflächen aufgezeigt. Darüber hinaus wird verdeutlicht, dass der Bedarf mit vorhandenen Flächenpotenzialen im Innenbereich nicht gedeckt werden kann. Die Flächeninanspruchnahme an der Sedanstraße kann daher begründet werden.

Eine Entwicklung dieser Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers Lünen-Süds und somit eine angemessene Ergänzung und Erweiterung bestehender Wohngebietsstrukturen dar. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem trägt eine Wohnbauflächenentwicklung an diesem Standort zu einer Stärkung des Stadtteilzentrums Lünen-Süd und der polyzentrischen Struktur der Stadt Lünen bei. Der Standort bietet eine ruhige Wohnlage angrenzend an die freie Landschaft mit guter Anbindung an das Zentrum Lünens und an das Stadtteilzentrum Lünen-Süd mit entsprechenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus gibt es eine gute überörtliche Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss A2, Bahnhof Preußen).

1.5. Erforderlichkeit der Planaufstellung und planungsrechtliche Ausgangssituation

Um die angestrebte Siedlungsentwicklung planungsrechtlich realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen entlang der Sedanstraße, Saarbrücker Straße und Blücherstraße sind heute planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten, sodass dort eine Bebauung entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung bereits heute möglich ist. Die weiteren Flächen sind nach § 35 BauGB zu bewerten. Um die zuvor benannten Ziele der Planung zu erreichen, bedarf es auf der Entwicklungsfläche Veränderungen in der vorhandenen Grundstücksstruktur (Bodenordnung) sowie einer grundsätzlichen neuen städtebaulichen Ordnung. Des Weiteren ist die Erschließung des Wohnquartiers zu sichern.

1.6. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 27.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 224 „Sedanstraße“ beschlossen. Aufgrund der Größe von ca. 9,1 ha und der Lage des Plangebiets wird der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB im sogenannten Vollverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Im Zuge dessen ist auch die Erstellung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2018 bis 03.09.2018 statt. In diesem Zuge hat am 29.08.2018 zudem eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde im Zeitraum zwischen dem 22.12.2020 und dem 05.02.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) fand in der Zeit vom 03.01.2022 - 04.02.2022 statt.

Aufgrund von weiteren Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 20.06.2022 bis 04.07.2022 im Rahmen einer verkürzten und beschränkten erneuten Beteiligung zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte und der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen sind den als Anlage vorliegenden Abwägungstabellen zu entnehmen.

2. Planerische Ausgangssituation

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan setzt den Rahmen für die gemeindeübergreifende (interkommunale), räumliche Entwicklung auf der Ebene der Regierungsbezirke bzw. des Gebietes des Regionalverbandes Ruhr.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. (s. Abb. 2)

Somit entspricht die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung den Zielen der Regionalplanung.

2.2. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lünen aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. (s. Abb. 3)

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

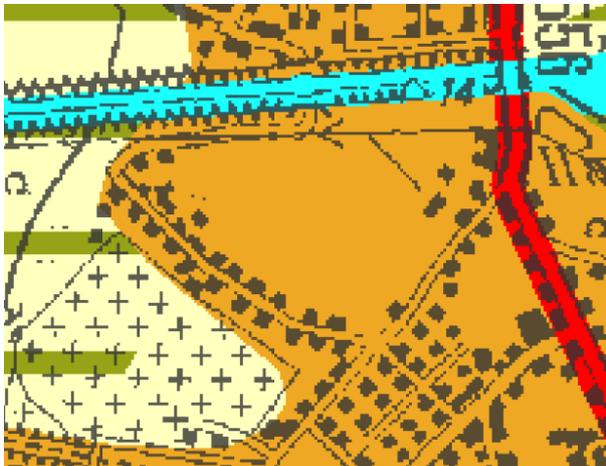


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

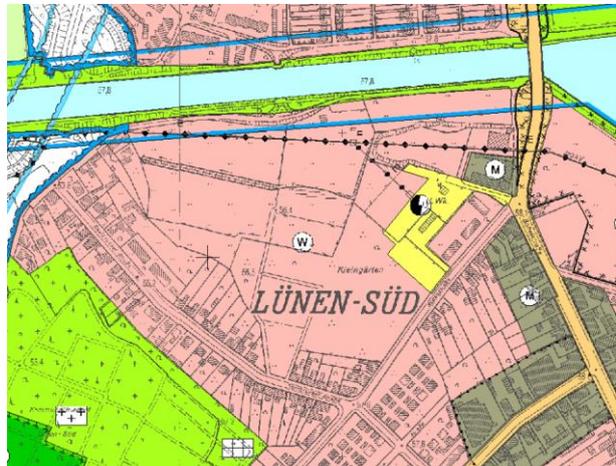


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im geltenden Landschaftsplan gibt es keine Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Als Entwicklungsziel wird für den nördlichen Bereich des Plangebiets die „langfristige Entwicklung einer stadtnahen Erholungsfläche“ vorgegeben. Die Zielsetzung der südlichen Teilfläche ist nicht mehr zeitgemäß („Entwicklung und Einbettung der Kleingärten in eine Altenwohnheimanlage“), da in diesem Bereich keine Altenwohnheimanlage entstanden ist; auch eine Kleingartenanlage ist hier nicht entstanden. Nach § 22 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz NRW sollen Entwicklungsziele für die Landschaft bei allen behördlichen Maßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden.

Gesetzlich geschützte Bereiche oder Bestandteile von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz und Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor. Eine nördliche Teilfläche im Bebauungsplangebiet wird im Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) aufgeführt. Das Ziel ist die „Erhaltung einer strukturreichen Grünlandfläche und artenreichen Brachflächen mit lokal aufkommenden Pioniergehölzen und naturnahem, flachen Stillgewässer am Datteln-Hamm-Kanal als Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten“. Selbige Teilflächen werden dem Biotopverbund „Waldbereiche im Süden von Lünen“ mit dem Schutzziel „Erhaltung naturnaher Laubwaldbereiche mit Altholz und Kleingewässern als Rückzugsraum in durch intensive Landwirtschaft und Siedlungsflächen geprägter Umgebung; Erhalt von Grünland- und Gewässerbiotopen in dicht besiedeltem Umfeld“ zugeordnet.

FFH-Gebiete werden im Umkreis von 1.500 m von der Planung nicht berührt.

2.4. Überörtliche Fachplanungen

Nördlich des Plangebiets verläuft mit dem Datteln-Hamm-Kanal eine Bundeswasserstraße. Bereits in den vergangenen Jahren wurde ein Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Datteln-Hamm-Kanals für den nahegelegenen Teilabschnitt abgeschlossen. Als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich entlang der äußeren Ausbaugrenze der Erweiterung des Datteln-Hamm-Kanals. Beide Planungen überschneiden sich nicht. Der exakte Verlauf der Ausbaugrenze ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen dargestellt.

2.5. Sonstige informelle Planungen

2.5.1 Stadtteilentwicklung Lünen-Süd (Stadtumbau West)

Die Stadt Lünen ist mit dem Programmgebiet Lünen-Süd im Jahr 2014 auf Basis eines politisch beschlossenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Räumlichen, wirtschaftlichen, funktionalen sowie sozialen Benachteiligungen soll nachhaltig entgegengewirkt werden. Ziel ist, dass mit Städtebaufördermitteln Impulse im Stadtteil gesetzt werden, die eine Strahlkraft über den gesamten Stadtteil entfalten und somit Privaten wie auch Investoren das Vertrauen in den Stadtteil Lünen-Süd zurückzugeben. Dieses Ziel gliedert sich in eine funktionale und eine bauliche Ebene und wird ergänzt um das Thema Partizipation in der Stadtteilentwicklung. Ganz wesentlich sind dabei die angestrebte Sicherung und der Ausbau des Stadtteilzentrums im Bereich der Jägerstraße als multifunktionale Mitte. Mit Städtebaufördermitteln wurde so bspw. der Bürgerplatz Lünen-Süd als belebendes Element im Zentrum umgesetzt. Zeitnah soll nun bspw. noch der angrenzende Ziethenpark aufgewertet werden und die „neue Mitte“ abrunden. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sind aktuell keine Maßnahmen geplant.

2.5.2 Masterplan „Öffentliche Räume“

Im Zuge der Stadtteilentwicklung wurde zudem ein Masterplan zur Entwicklung und Vernetzung der öffentlichen Räume entwickelt. Die Zielvorstellungen der Masterplanung sind vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 19.10.2018 politisch beschlossen worden. Ziel dieser Masterplanung ist u.a. die qualitätsvollen öffentlichen Räume in Lünen-Süd (bspw. Halde Victoria 3/4, Südpark, Bürgerplatz Lünen-Süd, Promenade Datteln-Hamm-Kanal) durch eine stärkere Vernetzung für die Bevölkerung erlebbarer zu machen. Im Bereich des Plangebiets sieht die Masterplanung Fuß- und Radwegeverbindungen zur Promenade des Datteln-Hamm-Kanals vor.

2.5.3 Masterplan Wohnen

Der Masterplan Wohnen der Stadt Lünen wurde am 12.07.2018 vom Rat der Stadt Lünen politisch beschlossen. Im darin enthaltenen Handlungsprogramm wird für das Handlungsfeld Neubauf Flächen die Entwicklung der Fläche an der Sedanstraße empfohlen. Die Wohnbaufläche an der Sedanstraße ist darüber hinaus gemäß dem aus dem Masterplan Wohnen abgeleiteten und vom Rat beschlossenen Arbeitsprogramm prioritär zu entwickeln.

Da der Masterplan Wohnen zum Thema öffentlich geförderter Wohnungsbau in Lünen lediglich programmatische Aussagen trifft und sich zum Umfang und zur stadträumlichen Verteilung des geförderten Wohnungsbaus nicht äußert, wurde das Konzept „Zusammenleben 2030“ im September 2019 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen. In dieser wurde eine Quotierungsregelung für die verschiedenen Lünen Stadtteile erarbeitet. Aus den Ergebnissen des Masterplan Wohnen und des Konzepts „Zusammenleben 2030“ ist für das Plangebiet der Sedanstraße eine Förderquote von 30% öffentlich geförderten Wohnungsbau für neue Wohnbauflächenentwicklungen vorgesehen. Dieser Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbau soll im Geschosswohnungsbau und gegebenenfalls in den Reihen- und/oder Kettenhäusern realisiert werden.

2.5.4 Klimaschutzkonzept

Der Rat der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Lünen mit einem umfassenden Maßnahmenkatalog beschlossen. In dem Maßnahmenkatalog wurden kurzfristige bis langfristige Klimaschutzmaßnahmen formuliert, die direkte oder indirekte Auswirkungen auf Flächenentwicklungen und die dazugehörigen Bauleitplanverfahren haben.

Insbesondere gehören dazu die Maßnahme 3 „Klimafreundliche Leitlinien in der Bauleitplanung“ und die Maßnahme 32 „Integration von Klimaschutzaspekten in Wohnprojekte“. Beide Maßnahmen sollen kurzfristig, d.h. ab 2022 intensiv angegangen werden. Aber auch weitere Maßnahmen wie die Maßnahmen 36 „Integration von Klimaschutzaspekten in städtische Mobilitätskonzepte“, 38 „Ausbau der Radinfrastruktur“ oder 39 „Priorisierung von Fuß- und Radverkehr“ haben Auswirkungen auf zukünftige Baugebietsentwicklungen.

Bezogen auf Maßnahme 3 gilt es zu erwähnen, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits die Erarbeitung einer Leitlinie angestoßen wurde und der Belang des Klimaschutzes somit bereits verstärkt in den Planungsprozess integriert wurde. Im Zuge der Wohnbauflächenentwicklung an der Sedanstraße wurde seitens der Politik der konkrete Vorschlag gemacht, ein klimafreundliches Baugebiet zu entwickeln. Die Verwaltung hat daher die Belange eines klimafreundlichen Baugebiets zusammengefasst und im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Es gilt jedoch zu beachten, dass in einem Bebauungsplan lediglich Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines klimafreundlichen Baugebiets geschaffen werden können. Konkrete Regelungen sind darüber hinaus außerhalb bzw. im Anschluss an das Bauleitplanverfahren im Rahmen von Grundstücks- und Erschließungsverträgen mit den Bau- und Erschließungsträgern zu treffen, in denen weitergehende Klimaschutzmaßnahmen (z.B. Photovoltaik, Mobilität etc.) und zu Maßnahmen der Klimafolgenanpassung (z.B. Rückhaltung von Niederschlagswasser) angestrebt werden sollten. Mit der Erstellung der Leitlinien soll ein verbindliches Instrument geschaffen werden, das die Berücksichtigung von Klimaschutzinteressen bereits im Planungsprozess vorsieht. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Sedanstraße gesammelte Erfahrung kann für die Erstellung der „Klimafreundlichen Leitlinie in der Bauleitplanung“ herangezogen werden.

3. Bestandsbeschreibung und sonstige Rahmenbedingungen

3.1. Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Lünen-Süd zwischen dem Datteln-Hamm-Kanal sowie der Sedanstraße, der Saarbrücker Straße und der Blücherstraße auf einer bisher vor allem als Weidefläche (insbesondere nördlicher Teil) und als Grabeland (insbesondere südwestlicher Teil) genutzten Fläche. Im Bereich der Weideflächen verläuft in Ost-West-Richtung ein geradliniger, offener Entwässerungsgraben. Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung eine 110 kV Hochspannungsleitung, die u.a. zum benachbarten Umspannwerk führt. Entlang der Sedanstraße, der Saarbrücker Straße sowie der Blücherstraße gibt es wohnbaulich geprägte Bestandsstrukturen. (s. Abb. 1)

Die Fläche wird umrahmt vom Siedlungskörper Lünen-Süds, sodass die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung eine Arrondierung des Siedlungsgefüges darstellt. Die nähere Umgebung ist vor allem geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Vereinzelt finden sich Mehrfamilienhäuser entlang der Sedanstraße (nördlich angrenzend) und der Saarbrücker Straße. Südlich des Plangebiets schließt die sogenannte „Kolonie Ziethenstraße“ an, eine als Denkmal eingetragene Siedlung, die um 1900 für die Bergarbeiter der Zeche Preußen errichtet wurde. In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich weiter südlich entlang der Jägerstraße das Stadtteilzentrum Lünen-Süd. (s. Abb. 4)

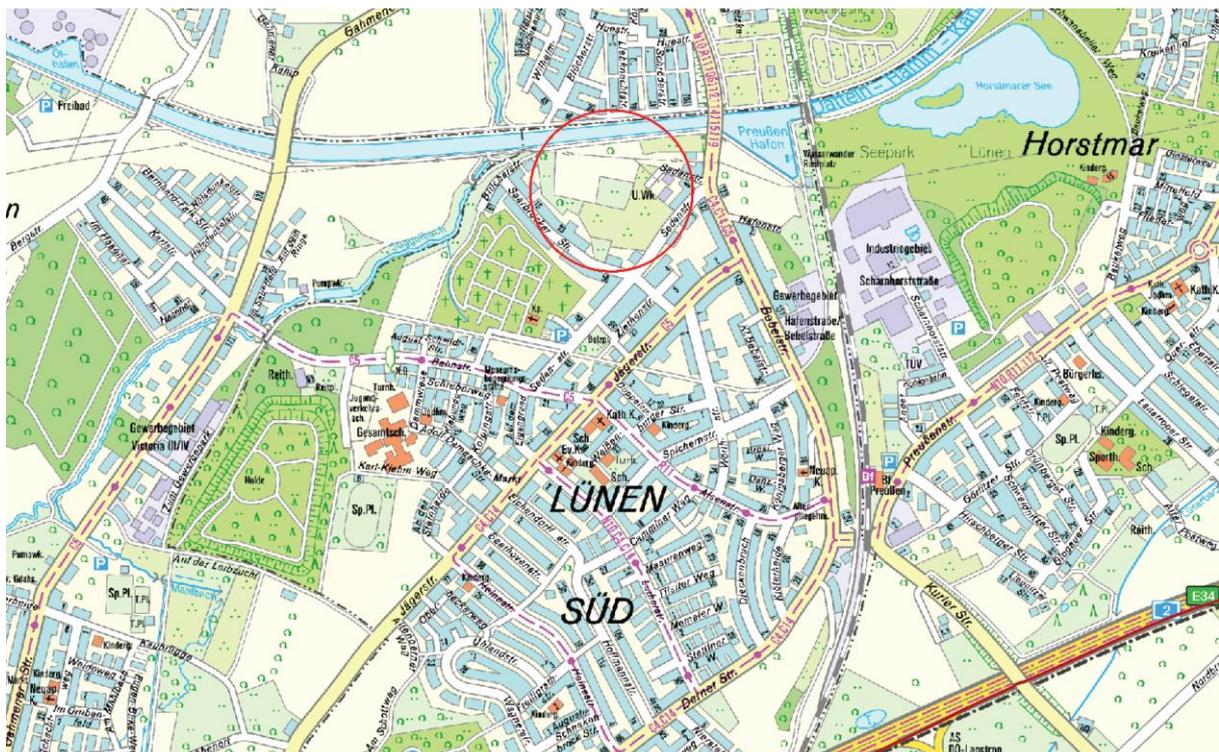


Abbildung 4: Lage Plangebiet (ohne Maßstab)

3.2. Erschließung

Verkehrlich ist die Fläche über die Sedanstraße und die Saarbrücker Straße und weiter östlich über die Bebelstraße bzw. weiter westlich über die Bahnstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Südlich des Stadtteils verläuft die Bundesautobahn A2, für die aktuell ein Vollanschluss im Bereich Lünen-Süd gebaut wird (aktuell nur Anschluss in Fahrtrichtung Hannover). Über die Promenade des Datteln-Hamm-Kanals ist die Fläche an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Weiter westlich befindet sich mit der ehem. Zechenbahntrasse ein weiterer bedeutender Fuß- und Radweg. Über die Bushaltestelle „Bürgerplatz Lünen-Süd“ bzw. „Lünen-Süd, Jäger-

straße“ ist der Anschluss an das Busnetz und über den Bahnhof Preußen am östlichen Rand des Stadtteils der Anschluss an das (über)regionale Bahnnetz gewährleistet. (s. Abb. 4)

Die ver- und entsorgungstechnischen Netze sind in der näheren Umgebung vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Dies gilt auch für die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen. Innerhalb des Plangebiets liegen keine für die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es offene Grabenstrukturen, in die Niederschlagswasser der angrenzenden Garten- und Grünlandflächen eingeleitet wird.

3.3. Nahversorgung und soziale Infrastrukturen

Die Nahversorgung ist über das Stadtteilzentrum Lünen-Süd (zentraler Versorgungsbereich) mit einem Vollsortimenter und einem Discounter sowie weiteren ergänzenden Einzelhändlern und Dienstleistern (u.a. Getränkemarkt, Drogeriemarkt) sichergestellt. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich an der Bebelstraße ein weiterer Discounter.

In Lünen-Süd befinden sich mit der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule (ca. 800 m südwestlich) eine weiterführende Schule sowie der Overbergschule (ca. 650 m südlich) eine Grundschule im Stadtteil. Im Stadtteil gibt es aktuell darüber hinaus drei Kindertagesstätten; eine weitere Kindertagesstätte befindet sich aktuell in Umsetzung (Bahnstraße). Im Plangebiet ist zudem ebenso eine weitere Kindertagesstätte geplant.

3.4. Topographie / Boden / Altlasten / Hochwasserschutz

In Hinblick auf die Sedanstraße als topographischen Bezugspunkt (ca. 57,50 m über NN) fällt das Gelände in Richtung Nordwesten leicht ab. Der niedrigste Höhenpunkt liegt mit ca. 53,50 m über NN im Bereich der Blücherstraße. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied im Plangebiet somit etwa 4 m. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet vereinzelte Grabenstrukturen, die der Oberflächenentwässerung dienen; allen voran eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grabenstruktur im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit der Kennzeichnung 20/192 eine Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück an der Saarbrücker Straße geführt. Die Fläche gilt als möglicher Standort eines früheren Ölhandels. Umfangreiche Recherchen und Gespräche mit dem Grundstückseigentümer konnten den Verdacht zunächst einmal ausräumen. Der Eigentümer der betroffenen Flurstücke wird über die mögliche Notwendigkeit ergänzender Sachverhaltsermittlungen informiert. Aufgrund der (montan)industriellen Vergangenheit Lünen-Süds und der jahrelangen Nutzung einiger Teilflächen des Plangebiets als Grabeland können darüber hinaus weitere Altlasten nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine orientierende Bodenuntersuchung vom Büro HPC (03.02.2020) erstellt, welche durch eine im August 2021 durchgeführte Nachuntersuchung (HPC, 16.08.2021) ergänzt wurde. Zur Geologie und Hydrologie wird festgestellt, dass der natürliche Untergrund von quartären Lockersedimenten gebildet wird. Gemäß geologischer Karte handelt es sich vorwiegend um fluviatile Ablagerungen der Lippe bzw. deren Nebenflüssen. Diese Ablagerungen bilden den Hauptgrundwasserleiter im Untersuchungsgebiet. Bei den obersten geogen anstehenden Bodenschichten handelt es sich um pleistozäne, äolische Ablagerungen mit schluffigen Mittel- bis Feinsanden, lokal auch stark schluffigen Feinsanden, die lehmigen Schichten aufliegen. Darunter befindet sich der Verwitterungshorizont des unterlagernden Kreimergels. Dieser ist stark bindig ausgebildet und fungiert als Wasserstauer. Unter dem Deckgebirge befindet sich das flözführende Karbon. Dieses besteht aus einer Wechselfolge von tektonisch beanspruchten Ton- und Sandsteinen mit eingeschalteten Steinkohleflözen. Ca. 2 km nördlich des Plangebiets fließt die Lippe nach Nordwesten. Die Lippe ist als natürlicher Vorfluter

für das Untersuchungsgebiet anzusehen. Es ist somit von einer nord-nordwestlich gerichteten Grundwasserfließrichtung auszugehen.

Im Zuge der orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Rammkernsondierungen und oberflächennahe Beprobungen gem. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchgeführt. An dem Probenmaterial wurden chemische Analysen durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet konnten weder Auffüllungen erbohrt werden noch auffällige Gehalte kontaminationsrelevanter Parameter wie Schwermetalle, Arsen, PAK oder MKW ermittelt werden. Die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete und Kinderspielflächen werden deutlich unterschritten. Bei den Bodenproben aus den oberen Bodenhorizonten wurden erhöhte TOC-Gehalte festgestellt

Diese sind jedoch nicht als Verunreinigung des Bodens zu interpretieren, sondern begründen sich aus gutachterlicher Sicht durch den hohen Anteil organischer bzw. humoser Bestandteile (Oberboden bzw. Mutterboden). Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Fläche ist im Rahmen der Erd- bzw. Aushubarbeiten also dafür Sorge zu tragen, dass die humosen Oberböden von den sonstigen Aushubmassen separiert werden, sodass diese ordnungsgemäß verwertet werden können. Aus den vorliegenden Befunden ergibt sich hinsichtlich der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche kein Erfordernis zur Aussprache von Restriktionen oder Nutzungseinschränkungen.

Zur Prüfung der Möglichkeiten des Umgangs mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass der Boden nur gering durchlässig ist, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen ist.

In der Starkregenkarte der Stadt Lünen für ein 100-jähriges Ereignis wird deutlich, wie das Wasser innerhalb des Plangebiets bei einem solchen Ereignis fließt und wo sich das Wasser sammelt. Zunächst wird deutlich, dass das Wasser entsprechend der Topographie des Plangebiets von der Saarbrücker Straße Richtung Norden und von der Sedanstraße Richtung Nordwesten/ Westen fließt. An einigen Stellen gibt es einen erhöhten Wasserstand. Auffällig dabei ist vor allem der Bereich im Nordwesten, bei dem bereits heute wohnbaulich genutzte Grundstücke bei einem Starkregeneignis erhöhte Wasserstände aufweisen.

3.5. Klima und sonstige Umweltbelange

3.5.1 Klima

Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV lassen sich den Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes vier unterschiedliche Klimatope zuordnen. Der südwestlich gelegene Siedlungsbereich ist von einem Vorstadtklima geprägt. Es weist in der Regel einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind auf und bildet den Übergang zwischen dem Klima des Freilandes und der bebauten Flächen. Die Bebauung im Bereich der Kreuzung Sedanstraße / Saarbrücker Straße weist mit seiner dichteren Bebauung und dem geringeren Anteil an Grünflächen hingegen die Eigenschaften eines Stadtrandklimas mit ungünstiger thermischer Situation auf. Dem nördlich anschließenden ehemaligen Grabeland sowie den Gehölzstrukturen im Bereich des Kanals kann ein Klima innerstädtischer Grünflächen zugesprochen werden. Kennzeichnend für dieses Klimatop ist die Lage innerhalb einer überwärmten Umgebung (Siedlungskörper). Im Zusammenhang mit ihrer vergleichsweise geringen Ausdehnung weisen diese meist höhere Temperaturwerte auf als Freilandflächenklimatope. Trotzdem übernehmen die Grünflächen aufgrund ihrer geringeren Temperaturen gegenüber den Siedlungsflächen eine ausglei-

chende Funktion (Klimaanalyse Nordrhein-Westfalen; LANUV 2018). Die Pferdeweiden weisen ein Freilandklima mit sehr hoher thermischer Ausgleichsfunktion auf. Es handelt sich dabei um gut durchlüftete Räume, innerhalb derer der normale, d.h. vom Menschen unbeeinflusste Temperatur- und Feuchteverlauf, stattfindet. Nachts ist das Freiland durch Abkühlung und Kaltluftbildung gekennzeichnet (siehe auch Kapitel 2.1.5 des Umweltberichtes).

3.5.2 Vegetation, Schutzgebiete und Biotope

Die Pferdeweiden im Norden des Plangebietes unterliegen derzeit in Richtung Westen einer intensiven Nutzung, Richtung Osten weisen sie eine extensivere Nutzung auf. Vereinzelt befinden sich Weiden in Form von Einzelbäumen oder Baumgruppen innerhalb des Grünlandes. Im südwestlichen Übergang einer Brachfläche zum Grünland steht zudem eine Hybrid-Pappelreihe. Eine ältere Stieleiche befindet sich an der östlichen Grenze zum ehemaligen Grabeland. Ein Teilbereich im Nordwesten ist als Feuchtgrünland einzustufen und weist neben Binsen-Beständen beispielsweise Feuchte- bzw. Nässezeiger auf. Zudem verläuft in Ost-West-Richtung ein temporär wasserführender Graben durch das Grünland, welcher in seinem westlichen Bereich vor allem von Binsenbewuchs dominiert wird. Im östlichen Bereich wird er hingegen von Weidenbeständen begleitet. Nördlich des Grünlands schließen sich Gebüsche, Feldgehölze und Waldbereiche an. Im Nordwesten handelt es sich vorwiegend um Schwarzerlen-Bestände; im Nordosten überwiegen Weidenbestände. Zudem befindet sich an einem Abschnitt entlang des parallel zum Kanal verlaufenden Weges eine Sommerlindenallee. Brachflächen bestehen auf dem im Osten gelegenen ehemaligen Grabeland sowie teilweise zwischen den vorhandenen Siedlungsstrukturen (siehe auch Kapitel 2.1.2 im Umweltbericht).

Im Umfeld des Untersuchungsraumes sind keine FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen und innerhalb des Betrachtungsraumes bestehen keine Schutzgebiete oder geschützten Flächen gemäß BNatSchG §§ 23 – 30 (darunter fallen z. B. Naturschutzgebiete gem. § 23 oder Landschaftsschutzgebiete gem. § 26). Etwa 100 m westlich des Untersuchungsraumes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kollenkamp, Beckacker und Sauerfeld, nördlich der Süggel, südlich des Datteln-Hamm-Kanals und östlich der Gahmener Straße“ (LSG-4411-0001). Ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30) in Form eines Stillgewässers (GB-4411-0248) befindet sich zudem ca. 200 m östlich des Untersuchungsraumes.

Das Weidegrünland, der Graben sowie einen Teil der Gehölzbestände im Plangebiet sind als 2006 aufgenommene Biotopkatasterfläche „Feuchte Senkungszone westlich der Jahnstraße am Datteln-Hamm-Kanal in Heil“ (BK-4411-0344) erfasst. Die Biotopkatasterfläche umfasst weiter östlich außerhalb des Untersuchungsraumes zudem eine Brachfläche und ein geschütztes Kleingewässer am Preußenhafen. Als Schutzziel wird die „Erhaltung einer strukturreichen Grünlandfläche und artenreichen Brachflächen mit lokal aufkommenden Pioniergehölzen und naturnahem, flachem Stillgewässer am Datteln-Hamm-Kanal als Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten“ angeführt. (LINFOS NRW, BK-4411-0344, Abfrage am 17.04.2020) Die oben genannte Biotopkatasterfläche (BK-4411-0344) wird von der Biotopverbundfläche „Waldbereiche im Süden von Lünen“ (VB-A-4411-101) mit besonderer Bedeutung als Verbindungsfläche überlagert. Insgesamt reicht die Verbundfläche weit bis in die südwestlich des Untersuchungsraums gelegenen Wald-, Gehölz- und Grünlandbereiche. Als Schutzziel ist die „Erhaltung naturnaher Laubwaldbereiche mit Altholz und Kleingewässern als Rückzugsraum in durch intensive Landwirtschaft und Siedlungsflächen geprägter Umgebung. Erhalt von Grünland- und Gewässerbiotopen in dicht besiedeltem Umfeld“ angegeben

3.5.3 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch das Umweltplanungsbüro LökPlan wurde 2017 ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I und Stufe II) für das Vorhaben erstellt. Dabei wurden die Artengruppen Vö-

gel, Amphibien und Fledermäuse betrachtet. Zu beachten ist, dass der Star in der neuen Roten-Liste als gefährdet eingestuft wird und damit nunmehr zu den planungsrelevanten Arten zählt. Das Gutachten wurde aufgrund dieser Anpassung und der veränderten Ausgangslage im Plangebiet (Brache am Standort Grabeland) überarbeitet (LökPlan 2020).

Im Rahmen der Geländebegehungen wurden 29 Vogelarten nachgewiesen. Unter Beachtung der neuen Roten-Liste sind fünf der nachgewiesenen Arten aktuell planungsrelevant. Von Bedeutung für das Vorkommen der nachgewiesenen planungsrelevanten Arten sind die Weideflächen. Turmfalke, Mäusebussard, Graureiher und Feldsperling sowie der Star nutzen diese als Nahrungshabitat. Die an die Weideflächen angrenzenden Höhlenbäume sind besonders bedeutsam für den Feldsperling und den Star als Höhlenbrüter. Detailliertere Ausführungen zum Thema Artenschutz sind in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes zu finden. Amphibien wurden im Rahmen der Geländebegehungen nicht nachgewiesen. Hinweise deuten jedoch auf eine zumindest sporadische Nutzung der Weideflächen als Landhabitat hin. Ebenso ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Gewässer in niederschlagsreichen Jahren von Grasfrosch oder Erdkröte als Laichhabitat genutzt werden. Ebenso ergaben die Geländebegehungen keine direkten Hinweise auf Fledermausvorkommen (siehe auch Kapitel 2.1.2 im Umweltbericht).

3.5.4 Gewässer und Versickerung

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung mittig durch die Weideflächen ein temporär wasserführender Graben. An der westlichen Grenze zum Siedlungsbereich befindet sich zudem eine zeitweise vernässte Mulde. Weitere Gewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte außerhalb gefährdeter Bereiche.

Zur Prüfung der Möglichkeiten des Umgangs mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass der Boden nur gering durchlässig ist, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen ist.

3.6. Emissionen

3.6.1 Schall

Mögliche Emissionsquellen für die Umsetzung einer Wohnbaufläche im Plangebiet sind die angrenzenden Straßen, insbesondere die Sedanstraße, Saarbrücker Straße, und möglicherweise die Bebelstraße sowie der nördlich gelegene Datteln-Hamm-Kanal mit seinem Schiffsverkehr. Darüber hinaus stellen die Trafos auf dem Umspannwerk eine Schallquelle dar. Je nach Schallpegel, Entfernung und vorhandener Barrieren führen die Emissionen zu Immissionsbelastungen (Lärm) an schützenswerten Orten wie z.B. Wohnbauflächen. Lärm kann negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben. In der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV, für Verkehrslärm) und in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, für Gewerbe-lärm) werden Regelungen und Grenzwerte aufgeführt.

Das Ingenieurbüro afi hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallschutzgutachten (12.03.2020) erarbeitet. Für die oben genannten Schallquellen wurden folgende Emissionskennwerte ermittelt:

- Bebelstraße: 64,9 dB(A) tags und 55,6 dB(A) nachts
- Sedanstraße: 50,2 dB(A) tags und 42,2 dB(A) nachts
- Saarbrücker Straße: 48,9 dB(A) tags und 40,2 dB(A) nachts
- Datteln-Hamm-Kanal: 52,6 dB(A) tags und 48,1 dB(A) nachts
- Trafo 11 (Bestand): 73 dB(A) plus Tonhaltigkeitszuschlag von 6 dB(A)
- Trafo 12 (Bestand): 80 dB(A) plus Tonhaltigkeitszuschlag von 6 dB(A)

- Trafo (bei Modernisierung): 74 dB(A) plus Tonhaltigkeitszuschlag von 6 dB(A)

Der Betreiber des Umspannwerks hat angegeben, sich die Option zur Modernisierung bzw. Erweiterung des Umspannwerks mit neuen Trafos offen zu halten.

3.6.2 Elektrische und magnetische Felder

Die Trafos auf dem Gelände des Umspannwerks emittieren elektrische und magnetische Felder, die bei zu großer Belastung negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben können. Regelungen und Grenzwerte dazu werden in der 26. BImSchV (für elektromagnetische Felder) getroffen. Hiernach dürfen in Bereichen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, die Werte von 5 Kilovolt pro Meter (kV/m) für das elektrische Feld und 100 Mikrottesla (μT) für die magnetische Flussdichte nicht überschritten werden.

Im Zuge einer Ortsbesichtigung wurden Feldmessungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Messbericht (17.01.2019) zusammengefasst. In 5 m Entfernung vom südwestlichen Anlagenzaun werden hochgerechnet für einen Volllastbetrieb der Trafos folgende Werte erreicht:

- Magnetisches Feld: 2,3 μT (2,3 % vom Grenzwert)
- Elektrisches Feld: 0,02 kV/m (0,4 % vom Grenzwert)

Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden somit deutlich unterschritten.

3.7. Kampfmittel

Seitens des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat eine Luftbildauswertung stattgefunden. Im Bereich des Plangebiets gibt es Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der Fläche (eine vermutliche Blindgängereinschlagsstelle). Es sind dementsprechend Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vorzunehmen.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

4.1. Bauungskonzept

Im Rahmen des Vorentwurfsprozesses wurden verschiedene Varianten für eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes zur Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur entwickelt. Als Resultat eines intensiven verwaltungsinternen Abwägungsprozesses im Hinblick auf eine sinnvolle Arrondierung sowie den Stellungnahmen und Hinweisen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung wurde für das Plangebiet die nachfolgend beschriebene Konzeption im Bebauungsplan entwickelt.

Anknüpfend an die umgebende Siedlungsstruktur verfolgt die städtebauliche Konzeption das Ziel, ein durchgrüntes und zur umgebenden Landschaft hin verzahntes Siedlungsgebiet zu schaffen. Im östlichen Bereich des Plangebiets sollen in Anlehnung an die entlang der Sedanstraße vorhandenen Geschosswohnungsbauten dichtere Bautypologien fortgeführt werden. In Anlehnung an die gegenüberliegende Ziethensiedlung sollen hier bspw. ebenso Satteldächer prägend sein. Die Wohnbauflächenentwicklung orientiert sich stark an der Maßstäblichkeit in der Umgebung und stellt so eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Arrondierung der bestehenden baulichen Struktur und einen klaren Abschluss zur Landschaft dar. Die Wohnbauflächenentwicklung wird so zu einer Attraktivitätssteigerung des Stadtteils beitragen können.

Innerhalb des Wohnquartiers sollen zusammengehörende Nachbarschaften (Cluster) entwickelt werden (s. Abb. 5). Die Cluster können aus unterschiedlichen Bautypologien bestehen, weisen jedoch einheitliche gestalterische Merkmale (Höhen, Dachformen, Materialien ...) auf. So ist es bspw. denkbar, dass jeweils ein Cluster von einem Bauträger oder von Privaten entwickelt wird. Eines dieser Cluster bilden bspw. die im Bebauungsplan mit „WA 1“ gekennzeichneten und in Abbildung 5 als „Cluster 1“ dargestellten Flächen, die als eine Einheit das „Tor zum Quartier“ bilden sollen.



Abbildung 5: städtebauliche Cluster der Wohngebietsentwicklung

Folgende Cluster sollen für die spätere Wohngebietsentwicklung gebildet werden:

- Cluster 1 (blau, Einfahrtbereich Sedanstraße): Entwicklung Geschosswohnungsbau
- Cluster 2 (orange, nördliche Haupterschließung): Entwicklung eines Geschosswohnungsbaus, Entwicklung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern sowie Reihenhäusern
- Cluster 3 (grün, südliche Haupterschließung): Entwicklung von Doppelhäusern
- Cluster 4 (gelb, eingehängte Erschließungsschleife im Osten): Entwicklung eines Geschosswohnungsbaus, Entwicklung von Reihenhäusern sowie Doppelhäusern oder Einzelhäusern
- Cluster 5 (rot, westlicher Teilbereich): Entwicklung von Einzelhäusern oder Doppelhäusern
- Cluster 6 (lila, südwestlicher Teilbereich): Entwicklung einer Tiny Houses Siedlung

Die Bestandsstrukturen entlang der Saarbrücker Straße und der Blücherstraße weisen teilweise bis zu 80 m tiefe Grundstücke auf. Im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung soll den Eigentümern dieser Grundstücke die Möglichkeit einer Hinterlandbebauung gegeben werden. Die Erschließung muss jedoch teils über die Saarbrücker Straße bzw. über die Blücherstraße über die eigenen Grundstücke erfolgen. Im mittleren Abschnitt der Saarbrücker Straße (Hausnummern 23 bis 31; Flurstücke 220, 221, 222, 224 und 225) können die Grundstücke in zweiter Reihe über die geplante Verkehrsflächen des Baugebietes erschlossen werden.

Der Einsatz von Anlagen zur solaren Stromerzeugung ist auf der überwiegenden Anzahl der Grundstücke im Plangebiet aufgrund der festgesetzten Dachformen möglich und explizit gewünscht. Im Zuge der weiteren Gebäudeplanungen sind die Voraussetzungen für die Verwendung solarer Techniken zu konkretisieren.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets soll ein Grünzug den grünen Charakter des Quartiers stärken. Der Grünzug geht in einem Bereich in eine Spielplatzfläche über. Auch die nördlichen Flächen sind durch Grünstrukturen geprägt. Der vorhandene Graben und das Regenrückhaltebecken sollen naturnah angelegt werden. Während für das Flurstück 61 eine Nutzung als Beweidungsfläche zur Pferdehaltung angedacht ist sollen die Pflanzflächen für den Naturschutz mit explizit Baumreihen und Hecken bepflanzt werden. Die genaue Gestaltung wird durch die textlichen Festsetzungen beschrieben.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Quartiers soll über die Sedanstraße und die Saarbrücker Straße erfolgen. Der weitere Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt dann über die Bahnstraße im Südwesten, die Bebelstraße im Nordosten oder die Jägerstraße im Südosten. Von der Bebelstraße aus ist in ca. 2 km ein Autobahnanschluss der A2 zu erreichen; aktuell nur in Fahrtrichtung Hannover. Der Anschluss in Richtung Oberhausen wird zeitnah umgesetzt. Die gutachterliche Feststellung, dass der nordöstlich gelegene Knotenpunkt Sedanstraße / Bebelstraße seine Leistungsfähigkeitsgrenze mit Realisierung des Wohnbaugebiets voraussichtlich überschreiten wird ist in Kapitel 6.1 beschrieben.

Innerhalb des Plangebiets erschließt eine „Haupterschließung“ (Planstraße A) die Wohnbauflächen und verbindet so die Anschlusspunkte an das bestehende Verkehrsnetz. Planstraße A kann entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) im Trennprinzip höhengleich ausgebaut werden. Neben einer 5,00 m breiten Fahrbahn könnte einseitig ein Parkstreifen mit Baumscheiben (2,00 m) und beidseitig ein Fußweg (2,00 m und 2,50 m) errichtet werden. Die Straßenbreite von 11,50 m erlaubt auch alternative Querschnitte, um beispielsweise im Sinne der Entwicklung eines klimafreundlichen Baugebiets dem nicht motorisierten Verkehr Vorrang zu geben. Ergänzt wird die innere Erschließung durch eine Stichstraße in Richtung Westen und eine eingehängte Schleife im östlichen Teilbereich. Diese „Nebenerschließungen“ (Planstraßen B und C) können gem. RASt 06 als Mischfläche höhengleich auf einer Breite von 8,00 m ausgebaut werden. Vereinzelt dienen weitere Stichstraßen auf einer Breite von 4,50 m der Erschließung einzelner Grundstücke. Am Ende der Stichstraßen (mit Ausnahme der kleinen Erschließungsstiche) befinden sich jeweils Wendeanlagen, die gem. RASt 06 für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgerichtet sind. Der Straßenraum ist großzügig definiert, um einerseits Besucherparken zu ermöglichen, aber um vor allem auch im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Grünelemente und Baumscheiben im Straßenraum unterbringen zu können. Dazu sollen im Quartier über Platzsituationen im Straßenraum weitere Begegnungsräume für die Bewohner geschaffen werden. Sämtliche Straßen im Plangebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgezeichnet werden.

Entlang der durch das Quartier verlaufenden öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Darüber hinaus soll nördlich der Wohnbauflächen entlang der Entwässerungsflächen ebenso ein Fuß- und Radweg angelegt werden, der auch den Anschluss an die Promenade des Datteln-Hamm-Kanals sichert.

4.3. Technische Erschließung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist vor allem aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens (s. Gutachten von HPC vom 03.02.2020 und 16.08.2021) nicht möglich. Es soll daher, gedrosselt auf den natürlichen Abfluss, in das Gewässersystem Süggelbach weiter nordwestlich eingeleitet werden. Niederschlagswasser fällt auf den Dachflächen der Wohnhäuser und Garagen, auf sonstigen befestigten Flächen und auf den Verkehrsflächen an. Es soll im Baugebiet überwiegend oberflächlich über Rinnen im Straßenquerschnitt, vereinzelt über Rohrleitungen und über Gräben abgeleitet werden. Dazu wird der nördlich der Wohnbaufläche gelegene Graben ertüchtigt. Im Nordwesten des Plangebiets ist darüber hinaus ein großes Regen-

rückhaltebecken geplant, welches eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Süggelbach gewährleistet.

Das im Baugebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird an das bestehende Mischwasserkanalnetz in der Saarbrücker Straße und der Sedanstraße angeschlossen. Auch die Netze für weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden und werden möglicherweise zur Versorgung des Gebietes ausgebaut. Die Leitungstrassen und die Schmutzwasserkanäle werden voraussichtlich in den neuen Straßen verlegt.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern und Garagen mit Flachdächern soll sichergestellt werden. Dass so viel Niederschlagswasser wie möglich im Gebiet gehalten werden soll. Auch ergeht hiermit eine klare Empfehlung für den Bau von Zisternen in den Baugrundstücken.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Im Folgenden sollen die Inhalte der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs erläutert werden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Bebauungsplan sind Teile des östlichen Plangebiets als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt (s. Planzeichnung). Folgendes wird ergänzend textlich festgesetzt:

„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Entsprechend der Struktur des umliegenden Siedlungsbereichs werden die Flächen im Plangebiet gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Weitere zulässige Nutzungen entsprechend § 4 (2) BauNVO entsprechen der angestrebten Entwicklung des östlichen Teilbereichs.

Die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbautriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die aufgelisteten Nutzungen behalten in der Regel eine wirtschaftlich notwendige Flächenausdehnung, die dem Ziel eines durchgrüntes Wohngebiets widerspricht. Darüber hinaus induzieren diese Nutzungen zusätzliche Verkehre und damit Immissionen, die das Quartier belasten. Darüber hinaus sind die Erschließungsstraßen nicht für diese Verkehre ausgelegt.

5.1.2 Reines Wohngebiet (WR)

Im Bebauungsplan sind Teile des westlichen Plangebiets als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt (s. Planzeichnung). Folgendes wird ergänzend textlich festgesetzt:

„In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Entsprechend einer Abstufung (zum Landschaftsraum) werden die westlichen Teilflächen des Plangebiets gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt und dienen damit dem Wohnen.

Die in § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die aufgelisteten Nutzungen induzieren fließenden und ruhenden Mehrverkehr, für welchen die Erschließungsstraßen nicht ausgelegt sind.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 9), Reinen Wohngebiete (WR 1 bis 4) sowie für die Kindertagesstätte durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Erdgeschosshöhe sowie Firsthöhe über die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück bestimmt. Für die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung im WR 4, in welchem Baufenster für sogenannte Tiny Houses geschaffen werden sollen, ist zusätzlich die Festsetzung einer Baumasse vonnöten.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Als GRZ ist für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 9) und die Reinen Wohngebiete (WR 1 bis 3) gem. § 17 (1) BauNVO die Obergrenze von 0,4 festgesetzt (s. Nutzungsschablonen in der Planzeichnung). Für das bereits oben genannte WR 4 wird die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt um die Versiegelung im Bereich der sogenannten Tiny Houses geringer zu halten als im übrigen Quartier. Städtebauliche Dichte soll an dieser Stelle explizit einem „grünen Charakter“ untergeordnet sein. Befreiungen von den das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Festsetzungen können in diesem Gebiet nur in Betracht gezogen werden, wenn der grüne Charakter sich im entsprechenden Bebauungskonzept wiederfindet. Für die Kindertagesstätte wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung), um die Umsetzung eines meist eingeschossigen Gebäudes für eine Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

5.2.2 Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen und Höhen baulicher Anlagen können den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung entnommen werden. Folgendes wird darüber hinaus textlich festgesetzt:

„In den mit WR und WA gekennzeichneten Flächen darf die Oberkante der Fußbodenhöhen der zulässigen baulichen Anlagen jeweils nicht höher als im Mittel 0,50 m liegen.“

„Als Bezugspunkt der festgesetzten Fußbodenhöhen und Firsthöhen (FH) gilt gem. § 18 (1) BauNVO die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.“

Der First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion; bei Flachdächern ist dies gleichzusetzen mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt wird die jeweilige mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück festgesetzt. Der Bezugspunkt gilt auch für die festgesetzte maximale Fußbodenhöhe von zulässigen baulichen Anlagen von **0,5 m**. Mit der Festsetzung der Fußbodenhöhe soll eine städtebaulich einheitliche Erscheinung gewährleistet werden; insbesondere sollen so auch hohe Sockel vermieden werden.

Grundsätzlich ist im Plangebiet eine Abstufung zulässiger Höhen erkennbar. Im WA 1 soll mit zwingend drei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe zwischen 12,50 und 13,50 m die benachbarte Bebauung städtebaulich fortgeführt werden. Im Bereich der Bestandsbebauung (WA 2 und WR 2) sowie im östlichen Bereich (WA 7-9) sind maximal zwei Vollgeschosse bei maximal 12,00 m Firsthöhe zulässig. Dem Baufenster WA 3 wird eine zwingende Geschossigkeit von zwei oder drei Vollgeschossen zugeschrieben, um bei einer baulichen Umsetzung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. In den Gebieten WA 4 bis 6 werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um entlang der „Haupterschließung“ eine städtebauliche Einheit zu gewährleisten. Für die mit WR 1 gekennzeichnete Baufläche ist bei maximal zwei Vollgeschossen eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Die Tiny Houses im WR 4 sollen in eingeschossiger Bauweise zu errichten sein.

Für die Kindertagesstätte sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Dem zukünftigen Bauträger für die Kindertagesstätte wird somit ausreichend Gestaltungsspielraum für das Gebäude eingeräumt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die städtebaulich angestrebte Höhenstaffelung sichergestellt und gleichzeitig vermieden, dass einzelne Gebäude innerhalb des Plangebiets herausragen und das für das Ortsbild verträgliche Maß der baulichen Nutzung überschreiten.

5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan sind für die Bauflächen gem. § 22 BauNVO offene Bauweisen mit teilweise Einzelhäusern, teilweise Doppelhäusern und teilweise Hausgruppen festgesetzt. Die Details können den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung entnommen werden.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise werden die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Schaffung von Nachbarschaften (Clustern) sichergestellt. Ein Cluster muss dabei nicht aus einer Bautypologie bestehen, sondern soll vielmehr auch ein Nebeneinander unterschiedlicher Bauformen ermöglichen. Die festgesetzten Bauformen orientieren sich darüber hinaus an der ortstypischen Bebauung.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Details können der Planzeichnung entnommen werden.

Ausschließlich im Einfahrtsbereich des Quartiers von der Sedanstraße aus werden die Baufelder zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit Baulinien definiert. Die Baulinien dienen dabei zum einen der Wahrung der Bauflucht der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung und zum anderen der planungsrechtlichen Sicherstellung einer symmetrischen Torsituation als Auftakt in das neue Wohnquartier.

Im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Saarbrücker Straße werden großzügige Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt, um hier zum einen den Bestand zu sichern und den Einzeleigentümern darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Bei den teilweise bis zu 80 m tiefen Grundstücksflächen entstehen im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung auf in Frage kommenden Grundstücken Baufenster für eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe.

Im Bereich der neu zu erschließenden Wohnflächen werden die Baufenster ebenfalls mit Baugrenzen definiert. In der Regel haben die Baufenster dabei eine Tiefe von 12,00 m. So wird mit

einem gewissen Gestaltungsspielraum für die späteren Bauträger dennoch eine gewisse Bauflucht entlang der Erschließungsstraßen gewährleistet. Um den zukünftigen Eigentümern darüber hinaus weitere angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, werden zusätzliche stellenweise zweite Baufenster mit der Kennzeichnung „A“ definiert. Dort ist auf einer Tiefe von 4,00 m der Bau von Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie Balkone zugelassen.

„In den mit WR 1 sowie WA 4, 5, 6, 7 und 8 gekennzeichneten Flächen sind gem. § 16 (5) BauNVO in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen lediglich Terrassenüberdachungen und/ oder verglaste Wohnraumbauten (Wintergärten) in eingeschossiger Bauweise zulässig.“

Diese Festsetzungen bieten eine vertretbare städtebauliche Lösung, um die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung und Beachtung nachbarschaftlicher Belange sicherzustellen und einen Beitrag zur Gestaltung des öffentlichen Raums zu leisten.

5.4. Größe der Baugrundstücke

Im Bebauungsplan wird zur Grundstücksgröße Folgendes textlich festgesetzt:

„In den mit WR 1 sowie WA 4, 5, 6, 7 und 8 gekennzeichneten Flächen darf die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser 500 m², für Doppelhäuser 400 m² und Reihenhäuser 300 m² nicht überschreiten.“

Diese Festsetzung ist im Sinne „Bodenschutzklausel“ und führt demnach zu einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden. Die festgesetzten Maximalgrößen stellen ortsübliche Grundstücksgrößen dar und ermöglichen die Umsetzung üblicher Wohngebäude.

Darüber hinaus wird festgesetzt:

„In den mit WA 1, 3 und 9 gekennzeichneten Flächen müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 1.000 m² aufweisen.“

Mit dieser Festsetzung soll das Ziel der Schaffung von Geschosswohnungsbauten im Sinne der städtebaulichen Konzeption auf den benannten Flächen gefördert werden.

5.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.5.1 Flächen für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird für die Errichtung von Nebenanlagen Folgendes textlich festgesetzt:

„In den Vorgartenbereichen, d.h. zwischen den grundstückerschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Satz 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.“

Um eine städtebauliche Einheit des neuen Wohnquartiers sicherzustellen, soll der öffentliche Verkehrsraum insbesondere auch von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt sein. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Wirkung auf den öffentlichen Raum sind Vorgärten von Nebenanlagen freizuhalten; eine Ausnahme bilden begrünte Müllstellplätze.

5.5.2 Flächen für Garagen und Stellplätze.

Im Bebauungsplan werden Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt (s. Planzeichnung). Ergänzend wird Folgendes textlich festgesetzt:

„In den mit WR 1 bis 3 gekennzeichneten Flächen sind gem. § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den mit WR 4 gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen gemäß gem. § 12 (6) BauNVO innerhalb der Baufenster unzulässig.

In den mit WA gekennzeichneten Flächen sind gem. § 12 (6) BauNVO Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit „St“, „GSt“ und „GGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den mit WA gekennzeichneten Flächen sind überdachte Stellplätze als offene oder als zu mindestens drei Seiten offene Stellplatzüberdachungsanlagen mit Flachdächern oder bis 15° geneigten Dächern im Sinne eines Carports zulässig.

Dächer von Garagen und anderen Stellplatzüberdachungsanlagen sind flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Garagen und Stellplatzüberdachungsanlagen ist zulässig.“

Um eine städtebauliche Einheit des neuen Wohnquartiers sicherzustellen, sollen Stellplätze und Garagen einer städtebaulichen Ordnung unterzogen werden und v.a. keine negative städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum entfalten. Geschlossene Garagen sollen lediglich im westlichen Teil des Plangebiets im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung möglich sein. Im restlichen Quartier wird ein Konzept offener „Stellplatzgaragen“ bzw. Carports vorgeschrieben, um im Bereich der verdichteten Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) eine städtebauliche Auflockerung zu erreichen. Zudem soll damit einer zweckentfremdeten Nutzung von Garagen entgegengewirkt und so dem Druck fehlender Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgebeugt werden. Vor Garagen und Carports ist darüber hinaus ein Stellplatz anzulegen. Stellplätze haben eine deutlich geringere Raumwirkung, wodurch diese in den Vorgartenbereichen vor Garagen und Carports somit zulässig sind. Vor allem in Bereichen geplanter Mehrfamilienhäuser sollen Stellplätze auf Gemeinschaftsflächen mit Zuordnung zu den Quartieren bzw. Nachbarschaften konzentriert werden (siehe Kapitel 5.13). Dies begünstigt u. a. die flächensparende Anordnung von Stellplätzen, die Vorhaltung von Ladeinfrastruktur, Car-Sharing-Angebote sowie Photovoltaik auf Stellplatzüberdachungen.

5.6. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt (s. Planzeichnung).

Der Bedarf einer neuen Kindertagesstätte im Zuge der Wohnbauflächenentwicklung wurde frühzeitig gemeldet. Um das Wohnquartier und die Erschließungsstraßen nicht unnötig mit dem Hol- und Bringverkehr zu belasten, wird die Kindertagesstätte im Bereich der Sedanstraße verortet. Eine Anbindung der Kindertagesstätte aus dem Quartier soll über einen Fußweg sichergestellt werden.

5.7. Flächen für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan wird für die Flächen für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen Folgendes textlich festgesetzt:

„In den Gebieten WA 4, 5, 6, 7 und 8 sowie WR 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser eine Wohneinheit zulässig.“

„In den Gebieten WA 3 und 9 sind je Einzelhaus maximal acht Wohneinheiten zulässig.“

„Im Gebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwölf Wohneinheiten zulässig.“

Mit der Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten wird eine übermäßige Verdichtung, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen des Quartiers bzw. dem städtebaulichen Kontext entspricht, verhindert. Darüber hinaus würde eine weitere Verdichtung zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen, das für die umliegenden Siedlungsbereiche, aber auch für das Quartier selbst, nicht vertretbar ist.

5.8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (s. Planzeichnung).

Zur Sicherstellung der äußeren Erschließung wird das Quartier mit zwei Anknüpfungspunkten an das bestehende Verkehrsnetz (Sedanstraße und Saarbrücker Straße) angeschlossen. Eine als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Erschließungsstraße (Planstraße A) verläuft durch das Quartier und stellt eine Verbindung zwischen der Sedanstraße und der Saarbrücker Straße her. Die Festsetzung ermöglicht in der anstehenden Straßenplanung alle erforderlichen Gestaltungsspielräume. Die Gestaltung der Verkehrsflächen als gemischte oder getrennte Fläche bleibt somit auch hier zunächst offen. Die Erschließungsstraße kann gemäß der Systematik der RSt 06 als Wohnstraße angelegt werden. Im Sinne der städtebaulichen Konzeption wurden darüber hinaus weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt (Planstraßen B und C). Die Straßen sollen neben der Erschließungsfunktion auch dem besonderen Nutzungsanspruch des Aufenthalts gerecht werden. Die Erschließungsstraßen können gemäß der Systematik der RSt 06 als Wohnwege angelegt werden.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Sicherstellung der fuß- und radverkehrstechnischen Erschließung des Quartiers in Richtung Promenade des Datteln-Hamm-Kanals (Fuß- und Radweg) als Fuß- und Radwege mit der Kennzeichnung „F+R“ festgesetzt (s. Planzeichnung). Ergänzend wird Folgendes textlich festgesetzt:

„Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „F+R“ ist als öffentlicher Fuß- und Radweg zu errichten.“

5.9. Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ und der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt (s. Planzeichnung).

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll als grünes Element ein Grünzug mit einem Fuß- und Radweg durch das Quartier geführt werden. Im zentralen Bereich wird dieser für die Unterbringung eines Kinderspielplatzes zur Versorgung des Gebiets aufgeweitet.

5.10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Kennzeichnung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt (s. Planzeichnung).

Im Bereich der festgesetzten Flächen befindet sich ein Entwässerungsgraben. Dieser soll im Zuge der Wohnbauflächenentwicklung zur Ableitung des Niederschlagswassers genutzt und dazu ertüchtigt werden. Zur Ertüchtigung der Grabenstruktur wurden die entsprechenden Flächen großzügig festgesetzt.

5.11. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie zur entwässerungstechnischen Erschließung (Bramey.Bünermann Ingenieure GmbH, 02.2020) wurde die Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens zur gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers in den Süggelbach verdeutlicht. Das Regenrückhaltebecken soll auch aufgrund des vorhandenen Gefälles im nordwestlichen Teil des Plangebiets errichtet werden. Mit der Festsetzung wird dies planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der als Versorgungsfläche Regenrückhaltebecken gekennzeichneten Fläche sind Anlagen der Erzeugung von erneuerbarem Strom (Photovoltaik) in Kombination mit dem Regenrückhaltebecken zulässig. Vorstellbar sind hier aufgeständerte Photovoltaik-Anlagen über dem Regenrückhaltebecken oder mit dem Fundament in das Becken integrierte Anlagen. Dies stellt eine ökologisch sinnvolle Doppelnutzung der Flächen dar. Textlich wird hierzu Folgendes festgesetzt:

„Innerhalb der als Versorgungsfläche Regenrückhaltebecken gekennzeichneten Fläche sind der Versorgung des Plangebiets dienende Anlagen der Erzeugung von erneuerbarem Strom (Photovoltaik) in Kombination mit dem Regenrückhaltebecken zulässig.“

5.12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (s. Planzeichnung). Textlich wird ergänzend Folgendes festgesetzt:

„Die mit „GFL 1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.“

Das eingeräumte Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dient aufgrund des Gefälles insbesondere der Abwasserentsorgung des Quartiers in den Schmutzwasserkanal der Saarbrücker Straße. Da die erforderlichen Flächen für den Schmutzwasserkanal auf der Fläche von Bebauung freizuhalten sind, sollen diese Flächen ergänzend als Fuß- und Radweg für die Öffentlichkeit eingerichtet werden.

„Die mit „GFL 2“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.“

Das eingeräumte Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger soll als ca. 6 m breite Leitungstrasse von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Leitungstrasse soll der Zuführung der erforderlichen Stromversorgungskabel aus dem Schalthaus der Stadtwerke Lünen dienen.

5.13. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Bebauungsplan werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen festgesetzt (s. Planzeichnung). Textlich wird ergänzend Folgendes festgesetzt:

„Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen mit der Nummer „1“ ist den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und 4 zugeordnet. Zulässig sind:

a) Garagen als zu mindestens zu drei Seiten offene Stellplatzüberdachungsanlagen mit Flachdächern oder bis 15° geneigten Dächern im Sinne eines Carports. Dächer von Stellplatzüberdachungsanlagen sind flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Stellplatzüberdachungsanlagen ist zulässig.

b) Garagen/Gemeinschaftsstellplatzanlage als höchstens zwei- oder zweieinhalbgeschossige, überdachte Parkpalette. Das Dach ist als Flachdach oder bis 15° geneigtes Dach auszuführen, flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Stellplatzüberdachungsanlagen ist zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen mit der Nummer „2“ ist den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und 9 zugeordnet. Zulässig sind:

a) Garagen als zu mindestens zu drei Seiten offene Stellplatzüberdachungsanlagen mit Flachdächern oder bis 15° geneigten Dächern im Sinne eines Carports. Dächer von Stellplatzüberdachungsanlagen sind flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Stellplatzüberdachungsanlagen ist zulässig.

b) Garagen/Gemeinschaftsstellplatzanlage als höchstens zwei- oder zweieinhalbgeschossige, überdachte Parkpalette. Das Dach ist als Flachdach oder bis 15° geneigtes Dach auszuführen, flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Stellplatzüberdachungsanlagen ist zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen mit der Nummer „3“ ist den Grundstücken der Reinen Wohngebiete WR 4 zugeordnet. Zulässig sind:

Offene Stellplätze oder Garagen als zu mindestens zu drei Seiten offene Stellplatzüberdachungsanlagen mit Flachdächern oder bis 15° geneigten Dächern im Sinne eines Carports. Dächer von Stellplatzüberdachungsanlagen sind flächendeckend zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Stellplatzüberdachungsanlagen ist zulässig.“

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption dienen die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und -garagen der Versorgung mehrerer Wohngrundstücke mit Stellplätzen. Die Flächen sind dort verortet, wo Wohnbebauung aufgrund der Nähe zum Umspannwerk (Fläche Nr. 1) oder aufgrund eines unglücklichen Flächenzuschnitts (Fläche Nr. 2) nur schwer ermöglicht ist. Für die Fläche Nr. 3 gilt, dass das zugeordnete Reine Wohngebiete (WR 4) ausschließlich der Tiny-House-Bebauung vorbehalten und lediglich zum Be- und Entladen befahrbar sein soll. Vor allem in Bereichen geplanter Mehrfamilienhäuser sollen auf diese Art Stellplätze mit Zuordnung zu den Quartieren bzw. Nachbarschaften konzentriert (siehe Kapitel 5.13) werden. Dies begünstigt u. a. die flächensparende Anordnung von Stellplätzen, die Vorhaltung von Ladeinfrastruktur, Car-Sharing-Angebote sowie Photovoltaik auf Stellplatzüberdachungen. Zulässig sein sollen die Anlagen in den zwei in den Festsetzungen beschriebenen Formen: Einerseits als Stellplatzüberdachungsanlagen bei der die einzelnen Einheiten zu mindestens drei Seiten offen gestaltet sein müssen im Sinne eines Carports oder einer Aneinanderreihung eben dieser. Andererseits ist ebenso eine überdachte Parkpalette in eingeschossiger Bauweise zulässig. Andersartige, umschlossene Garagen sind unzulässig. Die Dachflächen von privaten und gemeinschaftlich genutzten Stellplatzüberdachungsanlagen sind extensiv zu bepflanzen. Dachbegrünungen stellen eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze darunter liegender Räume, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie einer zu einer erhöhten Wärmedämmung im Winter dar. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

5.14. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung schließt mit einem Defizit von -22.316 Biotopwertpunkten ab. Der Bebauungsplan setzt die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen teilweise auf Flächen außerhalb des Plangebietes in Lünen-Alstedde südlich der Alstedder Straße, östlich des Weges „Zum Reygers Hof“ und nördlich des Fuchsbaches fest (siehe Abbildung 6).

Die Kompensation erfolgt im Detail durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (Pflanzflächen 1 – 4, Bäume im Straßenbereich, Bepflanzung Grünflächen)
- Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland in einer Größe von 55.902 m² auf der Fläche Gemarkung Altlünen, Flur 15, Flurstücke 529, 898 und 1472 sowie Teile der Flurstücke 1720 und 1735.



Abbildung 6: Lage der planexternen Kompensationsflächen in Lünen- Alstedde (ohne Maßstab)

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Rechtskraft des B-Planes im Zeitraum März – Mai.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gemarkung Lünen, Flur 21, Flurstücke 61 und 355) ist der Erhalt von extensiv genutztem Grünland in Verbindung mit der Fortführung der bisherigen Beweidung mit Pferden sowie der Erhalt der bestehenden Gehölzbestände vorgesehen. Um den Ansprüchen dieser geplanten Nutzung Rechnung zu tragen soll sichergestellt werden, dass dieser Nutzung dienliche bauliche Anlagen wie Pferdeunterstände auf der Fläche in untergeordneter Größe zulässig sein sollen.

5.15. Festsetzungen zur Grünordnung

Im Bebauungsplan werden Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „Pflanzfläche 1 bis 4“ festgesetzt. Innerhalb dieser Pflanzflächen werden Festsetzungen zu zulässigen Arten, Pflanzqualitäten, Anzahl sowie Abständen getroffen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzungen

haben gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu erfolgen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen hinsichtlich der anzupflanzenden Bäume im Straßenraum der Erschließungsstraßen getroffen. Mit Verweis auf die Planzeichnung werden die zulässigen Arten sowie die Pflanzqualität und die Bepflanzung der entsprechenden Baumbeste festgesetzt. Das Überfahren der Pflanzflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Im Bebauungsplan werden des Weiteren Regelungen zu den Vegetationsflächen getroffen. Die nicht versiegelten Flächen auf Baugrundstücken müssen als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Einzubauende Materialien müssen wasserdurchlässig sein. Der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen ist unzulässig. Die Vegetationsflächen sind z. B. mit Rasen einzusäen oder mit Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen oder sonstigen Gehölzen zu bepflanzen.

Garagenzufahrten und Stellplätze müssen wasserdurchlässig angelegt werden. Sie dürfen nur mit offenfugigen Pflasterungen oder Plattierungen (Fugenbreite ca. 2 cm), Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien befestigt werden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie in den mit WR und WA gekennzeichneten Flächen sind die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach extensiv zu bepflanzen. Dachbegrünungen stellen eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze darunter liegender Räume, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie einer zu einer erhöhten Wärmedämmung im Winter dar. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

Eine detaillierte Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen ist in Kapitel 4.3 des Umweltberichtes zu finden.

5.16. Örtliche Bauvorschriften

Neben den oben genannten planungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW), die auf die Gestaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich abzielen. Die örtlichen Bauvorschriften sind thematisch in die Bereiche „äußere Gestaltung baulicher Anlagen“, „Dachgestaltung“ und „Sonstiges“ aufgeteilt. Darüber hinaus wird stellenweise die Stellung baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung bestimmt. Die örtlichen Bauvorschriften dienen generell zunächst einmal dazu, eine ortstypische Bebauung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen (u.a. Clusterbildung) zu erreichen.

5.16.1 Stellung baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung werden im Quartier vor allem im östlichen Teil des Quartiers sowie entlang der Stichstraße in Richtung Westen die Stellung der baulichen Anlagen bestimmt (s. Planzeichnung). Die Festsetzungen dienen zum einen der Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Situation entlang der „Haupterschließungsstraße“. Darüber hinaus wird dadurch eine optimale Ausrichtung der Gebäude nach Westen bzw. nach Süden vorstrukturiert und der Einsatz solartechnischer Anlagen ermöglicht.

5.16.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die „äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Die Fassaden der Gebäude sind in Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk auszuführen. Holz ist nur bis zu 75 % der Gesamtfassadenfläche zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten einheitliche Außenwandmaterialien in einheitlicher Farbe zu verwenden.“

Die Festsetzung trägt zu einem harmonischen städtebaulichen Gesamtbild im Sinne der städtebaulichen Planung bei und orientiert sich an ortstypischen Materialien. Aber auch die ökologische Bauweise mit Holzfassaden ist eine zeitgemäße Variante, die hier nicht gänzlich ausgeschlossen werden soll. Um jedoch die für diese Region untypischen Holzblockhäuser zu vermeiden, wird der Anteil des Holzes an der Fassade auf max. 75 % begrenzt, sodass eine Kombination mit anderen Materialien zwingend erforderlich ist. Mit der Festsetzung wird im neuen Quartier ein Grundgerüst geschaffen, ohne dass eine uniforme, architektonische Langeweile aufkommt.

5.16.3 Dachgestaltung

Zur „Dachgestaltung“ werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu erstellen.“

„In den mit WA 1, 2, 4 und 6 sowie den mit WR 2 und 3 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Satteldächer (SA) mit einer Neigung von mindestens 35° und maximal 45° zulässig.“

„In den mit WA 7, 8 und 9 und WR 1 und 4 gekennzeichneten Flächen ist die Dachform frei wählbar.“

„Die Gebäude der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind mit einem Flachdach (FD) auszuführen.“

Die Festsetzungen dienen im Zusammenspiel mit dem unter Kap. 5.2 beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Bildung der Cluster als städtebauliche Einheiten. Vor allem im östlichen Bereich sollen die Cluster mit Satteldächern entwickelt werden, da entlang der Sedanstraße, u.a. auch in der Ziethensiedlung, diese Dachform prägend ist. Auch für die Bestandsstrukturen entlang der Saarbrücker Straße und Blücherstraße sind Satteldächer vorherrschend. Um hier auch zukünftig eine städtebauliche Einheit zu gewährleisten, sind Satteldächer festgesetzt. Auf den westlichen Teilflächen des neuen Wohngebiets sind neben Sattel- und Pultdächern, auch Walm-, Zelt- und Flachdächer zulässig. Die Festsetzung der Neigung von mindestens 35° und maximal 45° orientiert sich an der Umgebung und ermöglicht gemeinsam mit den festgesetzten Firsthöhen zugleich auch die Umsetzung von Dach- bzw. Staffelgeschossen. Zur Erreichung einer städtebaulichen Einheit sind Hauptgebäude mit gemeinsamer Grenzbebauung bzgl. Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Die Kindertagesstätte soll mit einem Flachdach errichtet werden, um die Umsetzung einer Dachbegrünung zu sichern.

Weiterhin wird textlich festgesetzt:

„In den mit WR und WA gekennzeichneten Flächen ist je Einzelhaus oder Doppelhaus eine Dachgaube pro Dachfläche zulässig. Die Breite der Gauben darf ein Drittel der Trauflänge pro Dachfläche nicht überschreiten. Von der Giebelseite ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.“

Die Festsetzung sichert, dass einzelne Gebäudeeinheiten im Sinne der jeweiligen Cluster entwickelt werden. Dachgauben sind ortsbildprägend; daher ist pro Einzel- oder Doppelhaus eine Dachgaube zulässig.

Weiterhin wird textlich festgesetzt:

„Die Dacheindeckung ist in den Farben Schwarz, Grau, Rot und Braun in matter Form auszuführen; nicht in glänzender oder reflektierender Form. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.“

Das einheitliche Erscheinungsbild wird durch die Aufnahme einer eingeschränkten Farbauswahl bei der Dacheindeckung (schwarz, grau, rot, braun) weiter unterstrichen. Die Farben bilden das Farbspektrum ab, das die Umgebung des Quartiers prägt. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht ortstypisch und daher unzulässig.

Zuletzt wird textlich festgesetzt:

„In den mit WR und WA gekennzeichneten Flächen sind die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach extensiv zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Kombination mit Photovoltaik- oder Solaranlagen ist möglich.“

„Darüber hinausgehende Maßnahmen der Dachbegrünung sowie die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind zulässig.“

Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der klimarelevanten Maßnahmen „Dachbegrünung“ und der Einsatz von „Photovoltaik- oder Solaranlagen“ unterstrichen.

5.16.4 Sonstiges

Es werden zusammen folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„In den mit WR und WA gekennzeichneten Flächen sind die Vorgärten mindestens zu 50 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Einzubauende Materialien müssen wasserundurchlässig sein. Der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen ist unzulässig. Die Vegetationsflächen sind vollständig z.B. mit Rasen einzusäen oder mit Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen und sonstigen Gehölzen zu bepflanzen.“

„Als Vorgarten wird für die Berechnung der Bereich zwischen der vor dem Gebäude befindlichen Straßen und der vorderen Gebäudefassade über die gesamte Breite des Baugrundstücks definiert.“

Die Festsetzung erfolgt ergänzend zu den Festsetzungen der Grünordnung und verdeutlicht spezifisch für den Vorgarten, dass dieser zu bepflanzen ist und nur wasserundurchlässige Materialien zu verwenden sind. Die „Vegetationsinseln“ im Wohngebiet mildern die Bildung von Hitzeeinseln in den Sommermonaten. Darüber hinaus gewährleisten die Vegetation und die zu verwendenden wasserundurchlässigen Materialien eine bessere Abwicklung von Starkregenereignissen. Der Wert von 50 % ermöglicht weiterhin die Unterbringung einer Einfahrt sowie einer Zufahrt im Vorgarten und ist daher angemessen.

Weiterhin wird festgesetzt:

„In den mit WR 1 bis 3 und WA gekennzeichneten Flächen sind Grundstückseinfriedungen in den Vorgärten und damit zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.“

„Einfriedungen dürfen lediglich als Hecken, Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäune ausgeführt werden. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionenähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem oder mit vergleichbar hitzespeicherndem Charakter sind unzulässig.“

Einfriedungen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen oder zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „F+R“ sind mit Hecken auszuführen.“

„In den mit WR 1 bis 3 und WA gekennzeichneten Baugebieten sind Flächen für Müllcontainer vor Einsicht von der Erschließungsstraße durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzanlagen abzuschirmen.“

Die Gestaltung von Einfriedungen / Mülltonnenstandorte, soweit sie von Straßenraum einsehbar sind, tragen ebenfalls wesentlich zum Erscheinungsbild einer Siedlung bei. In Wohngebieten ist, insbesondere der Vorgartenbereich stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraums anzusehen. Für eine homogene Gestaltung dieser „halböffentlichen“ Räume zwischen Gebäude und Verkehrsfläche sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Müllbehälter sind einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie Klimaschutzgründen sind die Einfriedungen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „F+R“ mit Hecken auszuführen.

Vor allem aus Klimaschutzgründen sind Einfriedungen mit der vorgegebenen Materialien umzusetzen.

5.17. Nachrichtliche Übernahmen

5.17.1 Ausbau Datteln-Hamm-Kanal

Nördlich des Plangebiets liegt mit dem Datteln-Hamm-Kanal eine Bundeswasserstraße. Bereits in den vergangenen Jahren wurde ein Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Datteln-Hamm-Kanals für den nahegelegenen Teilabschnitt abgeschlossen. Die äußerste Ausbaugrenze (einschließlich erforderlicher Nebenanlagen wie Böschungen, Wege oder Säume) verläuft entlang des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Gemäß § 38 BauGB ist die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren im Bebauungsplan nicht zu regeln und gleichzeitig in der Bauleitplanung zu beachten. Überörtliche Fachplanungen sind gem. § 9 (6) BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

5.17.2 110-kV-Hochspannungsleitung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung eine 110 kV Hochspannungsleitung, die zusätzlich im Bereich des Umspannwerks abzweigt. Die Hochspannungsfreileitung ist mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlichen im Bebauungsplan dargestellt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,00 m erreichen. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs außerhalb des Schutzstreifens eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Verkehr

Die Stadt Lünen hat in einem Gutachten zusätzlich die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebiets, vor allem auf den nordöstlich gelegenen Knotenpunkt Sedanstraße / Bebelstraße, untersuchen lassen. Das Gutachten wurde vom Büro nts (27.06.2019) erstellt. Durch das geplante Wohngebiet mit maximal 200 neuen Wohneinheiten und einer KiTa mit maximal 55 Plätzen entstehen schätzungsweise 845 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag. Dies führt zu einer Steigerung der Kfz/h am Knotenpunkt Bebelstraße / Sedanstraße sowie an der Einmündung Bebelstraße / Jägerstraße. Leistungsfähigkeitsberechnungen am Knotenpunkt Bebelstraße / Sedanstraße zeigen, dass bereits heute die unsignalisierte Einmündung an der Sedanstraße aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Bebelstraße die Verkehre nicht leistungsfähig abwickeln kann. Für den Knotenpunkt wird daher eine signalisierte Kreuzung empfohlen. An der Jägerstraße kommt es zeitweise zu Rückstaus, die Leistungsfähigkeit ist durch die verkehrsabhängige Steuerung aber grundsätzlich gegeben.

6.2. Geräuschimmissionen

Durch ein Schallschutzgutachten (afi Arno Flörke Ingenieurbüro, 12.03.2020, ergänzt um Nachtrag vom 31.05.2022) wurden zu Beginn der Planung mögliche auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen durch Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm, sowie die von der Planung ausgehenden Schallemissionen durch zusätzlichen Verkehr ermittelt und entsprechend einschlägiger Regelwerke beurteilt. In dessen Ergebnis liegen die geplanten Baufelder in den Lärmpegelbereichen II bis III der DIN 4109, in weiteren kleinen Teilen des Plangebietes wird Lärmpegelbereich IV erreicht. Durch die gestiegenen Anforderungen an die Energieeinsparung im Rahmen der Novellierungen der Energieeinsparverordnung ist auch die Qualität der Bauteile und die Schalldämmmaße der Bauteile an neuen Gebäuden gestiegen. Wird heute der Stand der Bautechnik eingehalten, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III erfüllt werden. Aus diesem Grunde kann auf die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche I-III im Bebauungsplan verzichtet werden und Festsetzungen von passivem Schallschutz erst ab dem Lärmpegelbereich IV getroffen werden. Der Lärmpegelbereich IV liegt in diesem Plangebiet in den Straßenbereichen der Planstraße A und der Sedanstraße, aber nicht in den definierten Baufeldern. Auf eine Festsetzung von passivem Schallschutz kann deshalb im Bebauungsplan verzichtet werden.

Im Bebauungsplanentwurf werden auf Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen die Zulässigkeit von Parkpaletten festgesetzt. Textliche Festsetzungen sind dazu unter den Nummern 18 bis 20 getroffen. Danach sind Garagen, Carports und Parkpaletten zulässig. Es werden aber keine weiteren Angaben zur Anzahl der Stellplätze und zu möglichen Ausfahrtbereichen getroffen. Maßgebliche Aufpunkte zur Beurteilung des Parklärms können zu diesem Zeitpunkt und auf dieser Grundlage noch nicht bestimmt und keine sinnvolle Aussage über notwendigen baulichen Schallschutz gegenüber dem Parkplatzlärm getroffen werden. Dementsprechend hat die immissionsschutzrechtliche Prüfung der Stellplatzanlagen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Während der Bauzeit treten Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf umliegende Anwohner hauptsächlich durch zeitlich beschränkte Lärmbelastungen auf. Insgesamt können gesunde Wohnverhältnisse im Zusammenhang mit der vorgesehenen Planung damit eingehalten werden.

6.3. Entwässerung

Mit Umsetzung der Planung wird ein erheblicher Flächenanteil des Geltungsbereiches versiegelt. Hiermit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen für den Wasserhaushalt, wie z. B. eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Als vorbereitende Maßnahme wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Machbarkeitsstudie zur entwässerungstechnischen Erschließung; Bramey.Bünemann Ingenieure GmbH, 02.2020) auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs untersucht, ob eine entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes mit vertretbarem Aufwand umsetzbar ist. Im Ergebnis der Studie wird eine entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes als grundsätzlich möglich eingestuft.

Nördlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers genutzt und dazu ertüchtigt werden soll. Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken geplant, das eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den nordwestlich des Plangebiets verlaufenden Süggelbach gewährleistet. Das geplante Regenrückhaltebecken dient in seiner Funktionalität neben den neu dazu tretenden Bebauung auch den bereits bestehenden Anliegern. Über die verpflichtende Festsetzung von Gründächern bei Neuerrichteten Häusern und Garagen bzw. Carports mit Flachdächern wird eine zusätzliche Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet erreicht. Zusätzlich wird im Rahmen der Baumaßnahmen der Bau von Zisternen empfohlen. Im Zusammenhang mit der geplanten abwassertechnischen Erschließung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Nach Abschluss des Verfahrens ist im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung sicherzustellen, dass die wohnbaulich genutzten Bestandsgrundstücke bei einem Starkregenereignis durch eine möglichst schadlose Ableitung von Wassermassen vor Schäden weitestgehend verschont bleiben und sich deren derzeitiges Überschwemmungsrisiko mindestens nicht verschlechtert.

6.4. Umweltbelange

Im Plangebiet werden bei Realisierung des Bebauungsplans überwiegend Brach- und Grünlandflächen beansprucht. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die betroffenen Biotoptypen ermittelt und den geplanten Biotoptypen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte gemäß BNatSchG § 23 – 30 sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen ca. 2,9 ha der Biotopkatasterfläche „Feuchte Senkungszone westlich der Jahnstraße am Datteln-Hamm-Kanal in Heil“ (BK-4411-0344) sowie der Biotopverbundfläche „Waldbereiche im Süden von Lünen“ (VB-A-4411-101) mit besonderer Bedeutung. Insgesamt bleibt das Grundgefüge der Biotopkatasterfläche jedoch erhalten. Auch die betroffene Biotopverbundfläche kann ihre Funktion aufgrund der verbleibenden Flächengröße und -gefüge weiterhin erfüllen.

Eine Artenschutzprüfung hat ergeben, dass eine Durchführung des Vorhabens bei Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bewirkt.

6.5. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist während der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchzuführen. Der Untersuchungsbereich erstreckt auf das Plangebiet unter Mitbetrachtung der angrenzenden Bereiche. Im Rahmen des Gutachtens werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Biotope, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Boden und Altlasten, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter geprüft. Weitere Umweltbelange wie Wechselwirkungen, Abfälle, Krisenfälle, besondere Belastungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen werden ebenfalls dargestellt. Die Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich

der Eingriffe und weiterer Auswirkungen der Planung sind ebenfalls Bestandteile des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass, bei Durchführung der Kompensations-, Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und weitere Umweltbelange zu erwarten sind.

Kompensationsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Sedanstraße“ bereitet ein Eingriffsgeschehen in Natur und Landschaft vor, das vom Vorhabenträger auszugleichen ist. Der Eingriff wird über einen Biotopwertdefizit dargestellt, der sich aus einer Gegenüberstellung des Ausgangszustandes (Biotoptypenkartierung) und des zu erwartenden Planzustandes ergibt. Durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet kann die Höhe dieses Defizits bereits planimmanent reduziert werden.

Das verbleibende Defizit soll durch planexterne Maßnahmen oder kompensiert werden. Die ausführliche Berechnung und Beschreibung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht (Grünplan, 2022) zu entnehmen.

Artenschutz

Nach den Artenschutzbestimmungen gem. §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2010) ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Die Artenschutzprüfung hat in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL), zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz, MKULNV) und der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (MKULNV und MWEBWV, 2010) zu erfolgen.

Da ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde bereits 2017 eine Bestandsaufnahme der Artengruppen Vögel und Amphibien sowie der Höhlenbäume vorgenommen (LöKPlan, 2017). Für die Artengruppe Fledermäuse wird als „worst-case-szenario“ ihr Vorkommen als gegeben angenommen. Auf Grundlage der Kartierungen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 2 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erarbeitet. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird im Einzelnen geprüft, ob ein Vorkommen in NRW planungsrelevanter Arten durch das Planvorhaben im Erhaltungszustand beeinträchtigt wird.

Im Plangebiet ist als planungsrelevante Vogelart der Star kartiert worden. Sowohl wahrscheinliche Brutstätten als auch ein existentieller Nahrungsraum sind von der Planung betroffen. Zur Vermeidung und Kompensation von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG sind für die betroffene Art Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen=vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) gemäß des „Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV NRW, 2013) festzusetzen. Ein Teilbereich des Nahrungsraumes ist zu erhalten und entsprechend zu bewirtschaften. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt und funktionsfähig sein, weitere Kontrollen und Unterhaltungsmaßnahmen sichern den langfristigen Fortbestand und die Wirksamkeit der Maßnahmen.

7. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Reines Wohngebiet	33.256 m ²	36,64 %
Allgemeines Wohngebiet	26.874 m ²	29,61 %
Flächen für den Gemeinbedarf	2.644 m ²	2,91 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9.676 m ²	10,66 %
Grünflächen	2.573 m ²	2,84 %
Flächen für die Wasserwirtschaft*	3.780 m ²	4,17 %
Flächen für Versorgungsanlagen	3.604 m ²	3,97 %
Flächen für Naturschutz*	8.349 m ²	9,20 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	90.756 m²	100,00 %

* es besteht eine Überlagerung von Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen für Naturschutz im Bereich des Entwässerungsgrabens

Gutachten zur Planung

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

- Artenschutzprüfung Stufe I + II (LökPlan – Conze & Cordes GbR, 11.2017)
- Artenschutzprüfung Stufe I + II (LökPlan – Conze & Cordes GbR, 01.2021)
- Messbericht magnetischer und elektrischer Felder am Umspannwerk (Westnetz, 17.01.2020)
- Verkehrstechnische Untersuchung (nts Ingenieurgesellschaft, 27.06.2019)
- Durchführung orientierender Untergrunduntersuchungen (HPC AG, 03.02.2020) und Gutachten zu ergänzenden Bodenuntersuchungen (HPC AG, 16.08.2021)
- Machbarkeitsstudie zur entwässerungstechnischen Erschließung (Bramey.Bünermann Ingenieure GmbH, 02.2020)
- Schallschutzgutachten (afi Arno Flörke Ingenieurbüro, 12.03.2020, ergänzt um Nachtrag vom 31.05.2022)

Lünen, Juli 2022

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger

Fachbereichsleiter Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung

Alexander Bergmeier

Verfasser