

BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR. 109

„RUDOLFSTRAßE/HEIMSTRAßE“, 2. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.3 Verfahren.....	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionalplan	5
2.2 Landschaftsplan.....	5
2.3 Flächennutzungsplan.....	5
2.4 Bebauungsplan.....	5
3. Rahmenbedingungen / Bestandsbeschreibung	5
3.1 Städtebauliche Situation	5
3.2 Infrastrukturelle Situation	6
3.3 Verkehr/ ÖPNV-Anschluss	6
3.4 Ver- und Entsorgung.....	6
3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4. Städtebauliches Planungskonzept.....	7
5. Inhalt des Bebauungsplans	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise	8
5.4 Dachform	9
5.5 Mindestgröße von Baugrundstücken	9
5.6 Erschließung/ Flächen für den ruhenden Verkehr	9
5.7 Grünordnerische Maßnahmen	10
6. Auswirkungen der Planung	11
6.1 Umweltbelange.....	11
6.1.1 Orts- und Landschaftsbild	11
6.1.2 Reale Vegetation/Biotopverbund.....	11
6.1.3 Tiere/Artenschutz	11
6.1.4 Boden und Wasser.....	13
6.1.5 Klima und Luft.....	13
6.1.6 Menschen und Erholung	13
6.2 Verkehrsuntersuchung.....	14
6.3 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes.....	14
6.4 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung.....	14
7. Flächenbilanz	14
8. Bodenordnung	15
9. Festsetzungen und Hinweise	15

1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

In dem Plangebiet konnte bisher ein Großteil der ursprünglichen Planung nach geltendem Planungsrecht umgesetzt werden. Lediglich im zentralen Bereich konnte die beabsichtigte Wohnbebauung entsprechend der geplanten städtebaulichen Figur und der Gebäudetypologien aufgrund fehlender Nachfrage bisher nicht umgesetzt werden. Da es sich bei der vorhandenen Fläche um eine der wenigen Wohnbauentwicklungspotenziale in Lünen-Brambauer handelt, wird eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen als sinnvoll erachtet.

Gerade vor dem Hintergrund der im LAG 21-Prozess formulierten Ziele, wie die strukturelle Komplettierung des Wohnungsangebotes, die Anpassung an wandelnde Nachfragestrukturen, die Mobilisierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale sowie eine aktive und strategische Wohnungs- und Baulandpolitik, ist eine Entwicklung und Anpassung der vorliegenden Flächen zielführend.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 11.02.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 109 „Rudolfstraße/Heimstraße“, 2. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, wenn durch die Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn darüber hinaus die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Gleichwohl ist im Zusammenhang mit diesem Vorhaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (siehe Kapitel Umweltbelange) durchzuführen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine bedarfs- und marktgerechte Bebauung für den Ortsteil in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen, da die ursprünglich festgesetzten Wohnhaustypen (II geschossige Bebauung für Mietwohnung) bisher keine Nachfrage finden konnten. Das ursprüngliche Planungsziel, im Gebiet des Bebauungsplans Lünen Nr. 109 Wohnraum durch eine Bebauung mit unterschiedlichen Haustypologien zu schaffen, wird durch die Änderung nicht berührt.

1.2 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 14.000 qm und liegt in der Gemarkung Brambauer, Flur 10.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- die Kreuzung Riethstraße / Karl-Marsiske-Straße im Norden;
- die Karl-Marsiske-Straße im Osten;
- die westliche Grenze des Flurstücks 813 im Osten und Süden;
- den nördlichen Grenzen der Flurstücksnummern 602, 605, 622 und 623 (Grünzug) im Westen.



Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes (schwarze Umrandung) und des Änderungsbereiches (graue Umrandung)

Innerhalb des Bereichs befinden sich drei Hausgruppen (Reihenhäuser) mit 14 Wohneinheiten und ein Garagenhof.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 11.02.2014 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Lünen Nr. 109 „Rudolfstraße/Heimstraße“ gefasst. Der Plan erhält die Bezeichnung Lünen Nr. 109 „Rudolfstraße/Heimstraße“, 2. Änderung.

Im Rahmen eines vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB sollten die bestehenden Planfestsetzungen an die geänderten Zielvorgaben angepasst werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 14.02. bis einschließlich 14.04.2014 statt. Im Zeitraum vom 10.09.2014 bis einschließlich 10.10.2014 wurden gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

In der Sitzung am 28.06.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung angenommen und die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, welche in der Zeit vom 20.09.2016 bis einschließlich 21.10.2016 stattfindet.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplan

Der Planungsraum der 2. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 109 liegt außerhalb des Geltungsraumes des Landschaftsplanes Lünen. Es liegen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20, 23, 47 und 63 Landschaftsgesetz NW oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz vor. FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von mehr als 300 m vom Plangebiet und werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 03.02.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt den zur Änderung anstehenden Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dar.

2.4 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 109 „Rudolfstraße/Heimstraße“ von 1995, der für das Plangebiet eine offene I- bzw. II-geschossige Einzelhausbebauung sowie Reihenhäuser festsetzt.

Für den Änderungsbereich setzt der rechtsgültige Bebauungsplan entlang der Karl-Marsiske-Straße eine zweigeschossige Einzelhausbebauung in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie für den süd-östlich an die landwirtschaftliche Fläche angrenzenden Teilbereich eine eingeschossige Einzelhausbebauung fest.

Da sich aus den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht die beabsichtigte nachfrageorientierte Wohnnutzungen ableiten lassen, soll dieser Standort über eine Änderung des Bebauungsplans, der die alten Festsetzungen an dieser Stelle ersetzt, für eine städtebaulich attraktive Wohnnutzung qualifiziert werden.

3. Rahmenbedingungen / Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich süd-östlich im Stadtteil Brambauer und liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Lünen Nr. 109 „Rudolfstraße/Heimstraße“ von 1995.

Das Plangebiet wird einerseits durch einen Grünzug und andererseits durch eine Straßentrasse (Karl-Marsiske-Straße) in drei Bereiche gegliedert. Diese einzelnen Bereiche weisen in ihrer baulichen Struktur sowie in den charakteristischen Merkmalen der Bebauung Unterschiede auf. So ist die bereits realisierte Bebauung unter anderem aus einer offenen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung als auch Reihenhäusern, die in Form von sogenannten Wohnhöfen ausgebildet sind, geprägt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entlang der Karl-Marsiske-Straße. Auf diesen Flächen sollte ursprünglich eine einheitliche straßenbegleitende II-geschossige Bebauung für Mietwohnungen entstehen. Diese konnte bisher jedoch nicht wie geplant umgesetzt werden. Abweichend von der ursprünglichen Plankonzeption wurden in der Vergangenheit bereits drei Hausgruppen (Reihenhäuser) mit insgesamt 14 Wohneinheiten und ein Garagenhof realisiert.

Da bisher die beabsichtigte Wohnbebauung jedoch nicht umgesetzt werden konnte, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes ein nachfrageorientiertes Angebot geschaffen und die ursprünglichen Ziele der Planung, Wohnraum zu schaffen und die bestehende Wohnbebauung zu ergänzen, weiter verfolgt werden.

3.2 Infrastrukturelle Situation

In unmittelbarer Nähe dieses Quartiers ist ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Einrichtungen vorhanden. So befinden sich in einer Entfernung von ca. 750 m ein Kindergarten und in ca. 1,5 km eine Grundschule, die den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen würden.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Brambauerstraße mit zwei Lebensmittelgeschäften – einem Vollsortimenter und einem Discounter – in erreichbarer Nähe ausreichend vorhanden. Weitere Angebote befinden sich unter anderem an der Mengeder Straße.

3.3 Verkehr/ ÖPNV-Anschluss

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Haupterschließungsachse Rudolfstraße und Karl-Marsiske-Straße. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, wurde die Karl-Marsiske-Straße als Sackgasse ausgebildet und verkehrsberuhigt ausgebaut. Entlang der Erschließungsstraße befinden sich in Längsaufstellung öffentliche Stellplätze. Dennoch stellt sich im Wohngebiet ein erhöhter Parkdruck dar.

Das Plangebiet ist bis zu einem Umkreis von 1 km an drei Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Straßenbahn) angeschlossen, die eine schnelle und direkte Anbindung an die Innenstädte von Lünen und Dortmund ermöglichen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Fläche liegt im Bereich eines gültigen zentralen Abwasserplanes. Die bereits vorhandenen Wohngebäude entlang der Karl-Marsiske-Straße entwässern zurzeit im Trennsystem. Während das Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Karl-Marsiske-Straße geleitet wird, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über Versickerungsmulden, welche derzeit aus verschiedenen Gründen nicht ordnungsgemäß funktionieren.

Im Rahmen einer Überprüfung der Hydraulik in der Karl-Marsiske-Straße in Lünen-Brambauer (Mai 2016) konnte nachgewiesen werden, dass der vorhandene Mischwasserkanal ausreichend groß bemessen ist, um das Schmutz- und Regenwasser der geplanten Neubauten über einen Anschluss an den Mischwasserkanal aufzunehmen. Sowohl bei einem drei- als auch fünfjährigen Ereignis kommt es zu keiner Überlastung des Kanals. Die in dem mit WA 3 gekennzeichneten Wohngebiet vorhandenen über Drainage angeschlossenen Versickerungsmulden sind stark in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt und eignen sich im derzeitigen Zustand nicht für die Oberflächenentwässerung. Dies führt bereits auf der südlich gelegenen Ackerfläche zu Mängeln, wo sich Oberflächenwasser sammelt. Für die Realisierung der geplanten Bebauung ist die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

Die Versorgung des Plangebietes ist bis 2017 durch einen Drittanbieter in Form eines Anschluss- und Benutzungszwangs für Wasser, Strom und Fernwärme sichergestellt. Danach stehen neue Verhandlungen an.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

4. Städtebauliches Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Rudolfstraße/Heimstraße“, 2. Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Wohnnutzung auf den bisher unbebauten Flächen schaffen.

Sämtliche Änderungen haben das Ziel einer bedarfs- und marktgerechten Bebauung. So sollen anstelle der festgesetzten Mehrfamilienhäuser, denen jeweils Garagenhöfe zugeordnet sind, nun Doppelhäuser und Einzelhäuser entstehen. Gerade im Hinblick auf die Vermarktbarkeit der Flächen ist zudem die bestehende Festsetzung, welche die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen außerhalb der dafür festgelegten Flächen (Garagenhöfen) untersagt, anzupassen.

Die vorhandene Reihenhausbebauung wird als WA 2 mit den Bestandsgebäuden und dem Garagenhof festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des gesamten Änderungsbereiches ist durch die bestehende Karl-Marsiske-Straße sichergestellt. Ergänzend sollen im südöstlichen Plangebiet (WA 3) die am Rande liegenden Gebäude durch private Wohnwege erschlossen werden.

Um in dem Änderungsbereich des Quartiers eine Homogenität zu erreichen, werden in unterschiedlichem Maße gestalterische Festsetzungen getroffen. Dies betrifft vor allem die festgesetzte First- und Traufhöhe, die Dachform, die Dachneigung, die Ausrichtung der baulichen Anlagen sowie die Farb- und Materialwahl. Gerade für den Teilbereich der Doppelhäuser ist es zwingend notwendig, für die Fassade und die Dächer eine einheitliche Festsetzung zu treffen, um eine hohe städtebauliche Qualität der Bebauung zu erzielen.

Durch eine offene Bauweise sowie festgelegte Mindestgrößen der Grundstücke für Einzelhäuser und je Doppelhaushälfte soll eine aufgelockerte Bebauung am Siedlungsrand erreicht werden. Die vorhandenen Baufelder entlang der Karl-Marsiske-Straße bieten ausreichend Raum, um Doppelhäuser

üblicher Bauart zu realisieren. Die Baulinie entlang der Karl-Marsiske-Straße dient dazu, ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen. Zu diesem Zweck ist für die Doppelhäuser eine traufständige Ausrichtung der baulichen Anlagen zur Straße hin festgesetzt. So kann die Karl-Marsiske-Straße baulich gefasst werden und ein einheitliches Straßenbild erzeugt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um den städtebaulich gewünschten Charakter eines vorrangig durch Wohnnutzung geprägten Quartiers zu erzielen, werden in den mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Baugebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für das mit WA 1 gekennzeichneten Gebiet wird eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen bei einer max. Firsthöhe von 10,50 m und einer max. Traufhöhe von 6,50 m (Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkrone) festgesetzt. Für das mit WA 2 gekennzeichnete Gebiet ist ebenfalls eine zwingend zweigeschossige Bauweise bei einer max. Gebäudehöhe von 9,00 m (Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkrone) festgesetzt. Für den Bereich WA 3 wird eine Bebauung mit max. einem Vollgeschoss bei einer max. Firsthöhe von 8 m und einer max. Traufhöhe von 3,75 m (Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkrone) festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird eine einheitliche Höhenstruktur für die mit Bereiche WA 1 und 2 entlang der Karl-Marsiske-Straße erzeugt. Die Abstufung der festgesetzten max. Gebäudehöhen soll einen sanften Übergang zum angrenzenden Freiraum einleiten, der zudem durch eine geringere Geschossigkeit im Bereich WA 3, der den Siedlungsrand bildet, erreicht werden soll.

Zudem wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten die Oberkante der Erdgeschossböden nicht höher als 0,5 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkrone (Endausbau) liegen darf.

5.3 Bauweise

Für die mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Gebiete sind die Baufelder mit einer Baulinie zur Straßenseite sowie rückwärtig und seitlich mit Baugrenzen gefasst. Die Ausrichtung der Bebauung entlang der Baulinie dient dazu, eine einheitliche Bauflucht entlang der Karl-Marsiske-Straße zu gewährleisten und den Straßenverlauf stärker zu betonen.

In dem mit WA 1 gekennzeichneten Gebiet sind ausschließlich Doppelhäuser und in dem mit WA 2 gekennzeichneten Gebiet ausschließlich Reihenhäuser zulässig. Sowohl die Doppel- als auch die Reihenhäuser sind traufständig an der Baulinie auszurichten, um Wirkung der einheitlichen Bauflucht zusätzlich zu unterstützen.

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Gebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, die giebelständig an der Baulinie auszurichten sind. Durch diese Bauweise werden die Blickbeziehungen

zum angrenzenden Freiraum erhöht, sodass ein sanfterer Übergang zwischen Siedlungs- und Freiraum entsteht.

Für die mit WA 2 und 3 gekennzeichneten Gebiete ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO zulässig, um wie auch bei der Bebauung in Form von Doppelhäusern im Bereich WA 1 einen aufgelockerten Charakter der Bebauung zu gewährleisten.

5.4 Dachform

In den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Gebieten sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45° zulässig.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Gebiet sind als Dachform nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 15-18° zulässig. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebieten muss je Doppelhaus bzw. Hausgruppe Material und Farbe der Dacheindeckung einheitlich sein.

Die Dacheindeckung muss aus Tonziegeln oder Betondachsteinen erfolgen. Für die Dacheindeckung sind Farben wie Anthrazit und Schwarz zulässig. Glasierte und engobierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig, um aus nachbarschützenden Interessen mögliche Reflektionen zu verhindern.

5.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Um eine für das Gebiet verträgliche städtebauliche Verdichtung sicherzustellen, werden für die Bereiche WA 1 und WA 3 Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in dem mit WA 3 gekennzeichneten Gebiet 480 qm. In dem mit WA 1 gekennzeichnetem Gebiet beträgt die Mindestgröße pro Doppelhaushälfte 320 qm. Die festgesetzten Mindestgrößen ermöglichen zugleich eine optimale Ausnutzung der Baufelder.

5.6 Erschließung/ Flächen für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die bestehende Karl-Marsiske-Straße sichergestellt. Ergänzend sollen im östlichen Plangebiet (WA 3) die am Rande liegenden Grundstücke durch private Wohnwege erschlossen werden, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet werden.

Der bisherige Bebauungsplan sieht Flächen für Garagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken vor. Obgleich die Änderung der Bauweise zu einer geringeren Anzahl der Wohneinheiten führt und dadurch ein geringeres Verkehrsaufkommen erwartet werden kann, ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung von einem erhöhten Bedarf im Bereich des ruhenden Verkehrs auszugehen, der den bereits bestehenden Parkdruck zusätzlich erhöht. Ergänzende Flächen für den ruhenden Verkehr sind insbesondere aufgrund von fehlenden Flächen im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass in den mit WA 1 und 3 gekennzeichneten Bereichen mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem privaten Grundstück anzulegen bzw. nachzuweisen sind. Hierbei können Zufahrten zu den Garagen und Carports mit einer ausreichenden Aufstelllänge (> 6 m) als Stellplatz mitgerechnet werden. Private Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind im Sinne einer geringzuhaltenden Bodenversiegelung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen. Um die

Fassaden frei von baulichen Anlagen zu halten und die Bauflucht zu betonen, sind in allen Wohngebieten Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Abstellräume und Gewächshäuser im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie) unzulässig. Durch die Mindestgrößen der Grundstücke wird gewährleistet, dass ausreichend Fläche im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich der privaten Grundstücken für etwaige Anlagen zur Verfügung steht.

5.7 Grünordnerische Maßnahmen

Die in der Begründung zum B-Plan Lünen Nr. 109 festgesetzten landschaftsrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt und sind zu erhalten. Weitere Kompensationsmaßnahmen zur 2. Änderung sind daher nicht erforderlich, da keine höhere Verdichtung erfolgt.

Auf der als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, da die Vegetation derzeit das Trafohäuschen im Straßeneingangsbereich verdeckt und dadurch die städtebauliche Wahrnehmung des Straßenbildes positiv beeinflusst. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

5.8 Entwässerung

In dem mit WA 1 gekennzeichneten Baugebiet ist das anfallende Oberflächenwasser (Regewasser / Dachentwässerung) der Wohnhäuser über einen Anschluss dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser / Dachentwässerung) der geplanten Neubauten in dem mit WA 3 gekennzeichneten Baugebiet sollte ursprünglich in die über Drainage angeschlossenen Versickerungsmulden eingeleitet werden, dort versickern und über eine bisher nicht vorhandene Leitung gedrosselt in den Mischwasserkanal geleitet werden. Diese Umsetzung der Oberflächenentwässerung wurde aufgrund der durch die Mulden entstehenden Einschränkungen für die Nutzung der Grundstücke im mit WA 3 gekennzeichneten Baugebiet sowie möglicher Probleme bei der Wartung der Entwässerungsanlagen verworfen. Stattdessen ist das anfallende Oberflächenwasser einer bisher nicht vorhandenen Leitung, die an die vorhandenen Entwässerungsanlagen westlich sowie nördlich des Baugebiets anschließt, zuzuführen, wo es gesammelt und nach Norden zum Calversbach in die Kanalisation geleitet wird. In den Bereichen, wo die Leitung herzustellen ist und keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, sind im Bebauungsplan entsprechende mit Leitungsrechten zugunsten des Leistungsträgers zu belastende Flächen gekennzeichnet, um planungsrechtlich die Herstellung und Wartung der Entwässerungsanlagen zu gewährleisten.

Für die Realisierung der geplanten Bebauung ist die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB ist für die Änderung des Bebauungsplanes keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht durchzuführen, dennoch sind nachfolgend die Auswirkungen der Planung auf die empfindlichen Güter dargestellt.

6.1.1 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteiles Brambauer. Nach Süden und Osten beginnt die freie Landschaft mit Ackerflächen und Waldstücken. Der Übergang wird von einer Heckenstruktur markiert. Im Westen und Norden grenzen Wohnsiedlungsbereiche an. Eine besondere Eigenart weist das Gebiet nicht auf, da es nicht durch Seltenheit, kulturelle Nutzungsformen oder einen langen Entwicklungszeitraum gekennzeichnet ist.

Der Änderungsbereich wird von der umgebenden, bereits realisierten Bebauung geprägt. Das Planungsziel ist die Arrondierung der vorhandenen örtlichen Struktur des Wohngebietes. Die Bebauung fügt sich demnach gebietsverträglich in das vorhandene Ortsbild ein.

6.1.2 Reale Vegetation/Biotopverbund

Der noch unbebaute Bereich des Plangebietes wird zum überwiegenden Teil von Ruderalgesellschaften sowie großflächigen Gras- und Hochstaudenfluren eingenommen. Stellenweise sind Neophyten wie Goldrute vorherrschend. Im südlichen Bereich der Fläche befinden sich mehrere Gehölzgruppen, überwiegend Weiden. Zeigerpflanzen für extrem feuchte oder trockene Standorte sind nicht vorhanden. Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes steht eine Hecke aus Weißdorn, Vogelbeere, Hasel und Wildrosen. Dieser Bereich wird bei Umsetzung der Planung nicht in Anspruch genommen.

Seltene oder geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

6.1.3 Tiere/Artenschutz

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Da für die 2. Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, wird eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren vorgenommen (Stufe I der Artenschutzprüfung). Als Grundlage dienen die Artangaben des LANUV für das Messtischblatt 4310, wobei das Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Teilausschnitt belegt, sowie das Fundortkataster des LANUV und eigene Beobachtungen. Darüber hinaus wird der Brutvogelatlas des Kreises Unna berücksichtigt.

Durch die FIS –Abfrage werden alle im Landschaftsraum und auch im Plangebiet potentiell planungsrelevanten Arten ermittelt. Aber auch alle anderen Brutvogelarten, für die ein Schutzstatus ebenfalls gilt, werden in die Betrachtungen einbezogen.

Ausschluss von Arten

Für das MTB 4310 werden 45 Vogelarten, 9 Fledermausarten und 2 Amphibienarten aufgelistet. Auf eine Einzeldarstellung der Arten wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet, es werden solche Arten und Artengruppen ausgesondert, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen und dieses nicht als Fortpflanzungs-, Nahrungs- oder Ruhestätte oder zur Durchwanderung nutzen. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Habitatansprüche der Arten sowie der vorhandenen Biotopausstattung abgeschätzt. Dabei ist auch ein zukünftiges Störpotential zu betrachten, dass sich nach Umsetzung der Planung auf umliegende Bereiche erstrecken kann.

Vögel

Für die Habitatansprüche der meisten in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführten Vogelarten ist die Struktur und Ausstattung des Planungsraumes nicht geeignet. Aufgrund der Struktur des Plangebietes sowie der Nutzungsintensität können Brutvögel ausgeschlossen werden, die wie Bodenbrüter auf offene oder halboffene Lebensräume angewiesen sind. Auch Horst- und Höhlenbäume sowie alte Gehölzbestände oder wassergeprägte Habitate sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Frequentierung des Bereiches, insbesondere mit Hunden, schließt die Brut von störungsempfindlichen Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Bei den Begehungen wurden wenige allgegenwärtige Arten gesichtet, wie Blaumeise und Amsel, die aber nicht zu den geschützten Vogelarten zählen. Brutplätze dieser Arten konnten nicht wahrgenommen werden. Für diese Arten existieren in der Umgebung zudem Ausweichmöglichkeiten für Brut- und Nahrungsplätze.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im Untersuchungsbereich ist ausgeschlossen. Es existieren weder Höhlenbäume noch Gebäude, in denen sich Quartiere befinden könnten.

Als Jagdhabitats werden je nach Art auch größere Freiflächen, wie im Plangebiet vorhanden, genutzt. Da sich die Fläche am Rande großer Freiraumflächen befindet, stellt der Bereich kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Da Fledermäuse einen großen Aktionsraum aufweisen, befinden sich zudem in der näheren und weiteren Umgebung ausreichend geeignete Jagdhabitats wie Grünland- und Wasserflächen, Waldränder und Brachen.

Amphibien

Durch das Fehlen stehender Gewässer sind im Plangebiet keine Fortpflanzungsmöglichkeiten für die in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführten Amphibienarten Kreuzkröte und Kammmolch. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine Kleingewässer bekannt.

Fazit:

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Geschützte oder auch lokal seltene Biotope oder Pflanzenstrukturen werden nicht zerstört. Zudem wird der Planbereich durch die Lage in einer Wohnsiedlung auch vor Umsetzung der Planung von Störungen wie Erschütterungen, Lärm und visueller Beunruhigung geprägt.

Zeitlich begrenzte Störungen sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durch den Baubetrieb zu erwarten. Diese sind jedoch von nachrangiger Bedeutung, da sich die vorhandenen Habitate im Umfeld der Bebauung nicht wesentlich ändern werden und angrenzend in ausreichendem Maße Ausweichbiotope im Umfeld vorhanden sind.

Verfahrenskritische Gefährdungen von planungsrelevanten Arten, Einzelvorkommen und Populationen sind auszuschließen. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt, für eine vertiefende Prüfung in Stufe II besteht keine Notwendigkeit. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.1.4 Boden und Wasser

Der Planungsraum gehört zur Landschaftsökologischen Raumeinheit der Sandlößgebiete. Es handelt sich um leicht welliges Gelände mit Sandlöß-Braunerde und einem hohen Grundwasserflurabstand. Genaue Angaben über Grundwasserstand und -fließrichtung liegen nicht vor. Der Boden ist gut wasserdurchlässig und nährstoffhaltig.

Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Überschwemmungsbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Die Inanspruchnahme der noch unbebauten Bereiche gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans bewirken eine Teilversiegelung der Flächen und eine Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation.

6.1.5 Klima und Luft

Das Plangebiet ist dem Freilandklima mit Übergang zum Siedlungsklima mit normalen Temperaturschwankungen und guter Ventilation zuzuordnen. Es zeichnet sich durch hohen Grünflächenanteil, relativ geringe Versiegelungsraten und Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen aus.

Durch die geplante Bebauung gehen Flächen mit kleinräumig klimatischer Ausgleichsfunktion verloren. Angesichts der Ortsrandlage mit direktem Bezug zum Regionalen Grünzug Mühlenbachtal ist jedoch keine Verschlechterung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten. Die lokalklimatische Funktion dieser Flächen ist im Gesamtzusammenhang eher gering, so dass durch die Bebauung keine spürbare Veränderung des Lokalklimas eintritt. Vorhandene Gehölzbestände und die angrenzenden Grün- und Freiflächen wirken Temperatur ausgleichend und als sommerliche Kühlzonen.

Auf die Festsetzung zusätzlicher gebäudespezifischer Maßnahmen zum Klimaschutz wird verzichtet, da die bereits existierenden Energiefachrechte weitergehende Regelungen treffen.

6.1.6 Menschen und Erholung

Die von der Änderung betroffene Fläche befindet sich in einem Wohngebiet. Die bereits als Bau- und Freizeitanlage ausgewiesene Fläche ist nicht als Erholungs- oder Grünfläche vorgesehen, Trampelpfade und andere Spuren deuten jedoch auf eine eher unreglementierte Nutzung für Kinderspiel und Hundauslauf hin. Die Inanspruchnahme des Bereiches durch die geplante Bebauung bedeutet eine Verlagerung dieser Nutzungen, führt aber nicht zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung in diesem Siedlungsraum. Erhalten bleibt der im B-Plan Lünen Nr. 109 festgesetzte Grünzug westlich des Änderungsbereiches.

6.2 Verkehrsuntersuchung

Gegenüber der jetzigen Situation mit unbebauten Wohnbauflächen wird sich durch die Schaffung von neuem Wohnraum das jetzige Verkehrsaufkommen vermehren. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung werden jedoch weniger Wohneinheiten geschaffen, wodurch man ein insgesamt geringeres Verkehrsaufkommen prognostizieren kann. Zusätzlich wirkt sich die Festsetzung, dass in den mit WA 1 und 3 gekennzeichneten Gebieten pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen bzw. nachzuweisen sind, positiv auf das Vorkommen des ruhenden Verkehrs aus.

6.3 Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen fallen.

6.4 Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Eine Bebauung / Umnutzung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen	13.280	96,1
Wohnweg privat	135	1,0
Öffentliche Verkehrsfläche	118	0,9
Fußweg öffentlich	100	0,7
Flächen für Versorgungsanlagen	180	1,3
Gesamt	13.813	100

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, September 2016

Abteilung Stadtplanung

Abteilung Stadtplanung

Berger

Benning

Thomas Berger

Alexander Benning

Abteilungsleiter

Verfasser