

Begründung zu dem Bebauungsplan

Lünen Nr. 213 „Laakstraße Ost“

Februar 2015

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Verfahrensstand
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Landschaftsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan

3. Rahmenbedingungen

- 3.1 Städtebauliche Situation
- 3.2 Infrastrukturelle Situation
- 3.3 Ver- und Entsorgung

4. Städtebauliches Planungskonzept

5. Inhalt des Bebauungsplans

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Erschließung, Verkehr und Immissionsschutz
- 5.5 Grünflächen

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Dieses Kapitel ist extern erarbeitet worden und ist auf Grund des Umfangs separat als Anlage „Umweltbelange“ der Begründung beigefügt.

Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

7. Flächenbilanz

8. Bodenordnung

9. Festsetzungen und Hinweise

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

1.1 Planungsanlass

Im Zuge der Neuorganisation der Bädersituation in Lünen hat die Stadtwerke Lünen GmbH an zentraler Stelle des Stadtgebietes mit dem „Lippebad“ ein Angebot geschaffen, an dem alle Bad-Aktivitäten gebündelt wurden. Hiermit verbunden war in Konsequenz, die vorhandenen Hallenbadstandorte unter Rentabilitäts Gesichtspunkten aufzugeben. Dies gilt auch für den Standort des ehemaligen Hallenbades Altlünen, dessen Nutzung bereits aufgegeben und der Gebäudeabriss ebenfalls zwischenzeitlich realisiert wurde.

Es ist beabsichtigt den aufgegebenen Hallenbadstandort aufzubereiten und einer sinnvollen und nachhaltigen Nachfolgenutzung zuzuführen. Auf Grund der städtebaulichen Vorprägung des Umfeldes und der hervorragenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen bietet sich eine Nachfolgenutzung zu Wohnzwecken an diesem Standort an. Inhaltlicher Schwerpunkt soll die Realisierung als städtebaulich und architektonisch hochwertiger Wohnstandort unter Berücksichtigung neuester klimaökologischer und energieeffizienter Gesichtspunkte sein.

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung eines Wohnquartiers mit freistehenden Einzelhäusern auf mittelgroßen Grundstücken sowie entlang der Laakstraße mit Einzel- und/oder Doppelhäusern vor.

Das geplante Wohnquartier soll zwischen dem östlich angrenzenden Wohnquartier mit seinen innerstädtisch geprägten Wohnformen (Geschosswohnungsbau/Stadtvillen) und dem westlich angrenzenden zukünftigen Wohnquartier, das durch großzügige Grundstückszuschnitte und vorrangiger Einzelhausbebauung geprägt werden wird, städtebaulich vermitteln und einen gelungenen architektonischen sowie städtebaulichen Übergang schaffen. Darüber hinaus soll selbstverständlich durch innovatives und energieeffizientes Bauen sowie den Einsatz modernster Technologie zur Energiegewinnung und –Einsparung die CO² Bilanz verbessert werden. Insbesondere kommt hier auf Grund vorhandener Versorgungsinfrastruktur auch die Fernwärmeversorgung in Betracht. Auf Grund der besonderen städtebaulichen und infrastrukturellen Qualitäten des Standortumfeldes (direkte Nähe zu Kindergarten und Schule) dürfte dieses Wohnquartier insbesondere für (junge) Familien interessant sein. Ziel ist es neben den bereits genannten städtebaulichen und architektonischen Zielen v.a. umweltverträgliches Bauen als einen wichtigen Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu realisieren.

Die bisher ungenutzte südliche Teilfläche des nördlich angrenzenden Kindergartens soll im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Arrondierungsfläche zur Wohnbebauung mit überplant werden und damit zukunftssträchtige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt bekommen.

Die Stadt Lünen beabsichtigt daher für dieses neue Plangebiet den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp“ zu überplanen und durch den neuen Bebauungsplan Lünen Nr. 213 an dieser Stelle zu ersetzen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden, was mit diesem Plangebiet bei einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.200 m² (ohne Verkehrsflächen bei einer GRZ von 0,4) nicht der Fall ist. Gleichwohl ist im Zusammenhang mit diesem Vorhaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (siehe Anlage „Umweltbelange“ zur Begründung) durchzuführen.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 01.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 213 „Laakstraße Ost“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18.11.2013 bis 15.12.2013. Die von der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen zu einer modifizierten Verkehrserschließung des Baugebietes sind in die weitere Planung

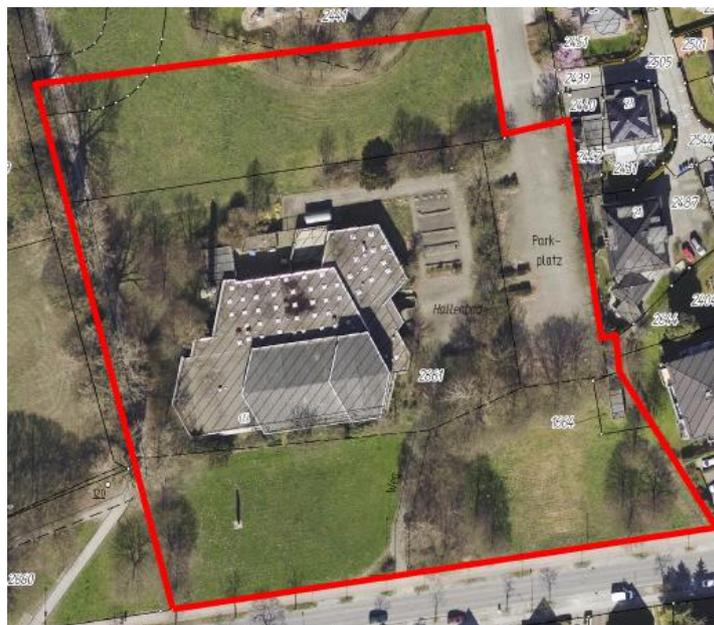
eingeflossen, so dass das Plangebiet zukünftig ausschließlich über eine Anbindung an die Laakstraße erschlossen werden soll.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums von Lünen in der Gemarkung Altlünen, Flur 14. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,32 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- ⇒ im Osten durch östliche Grenze der Flurstücke 2441 und 2661 (Straße „Am Hallenbad“ und Parkplatz),
- ⇒ im Süden durch die nördliche Grenze der Laakstraße,
- ⇒ im Westen durch den Fuß- und Radweg „Leezenpatt“ (Flurstück 2399 östl. Grenze)
- ⇒ im Norden durch eine um ca. 27 m parallel zur vorhandenen nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2661 nach Norden verschobene Grenze.

Abgrenzung des Plangebietes:



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

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

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

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf (Hallenbad und Kindergarten) und einen Standort für einen Kinderspielplatz dar. Dieser Standort ist jedoch nicht parzellenscharf dargestellt so dass auch bei der geplanten Inanspruchnahme dieser Teilfläche für eine Wohnbebauung ausreichend Ersatzfläche (bei Bedarf) westlich des Kindergartens zur Verfügung steht. Nördlich angrenzend setzt sich die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)

weiter fort. Westlich, östlich und südlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Lünen Nr. 83 „Schulzentrum Brusenkamp“ (rechtskräftig: 19.08.1989) setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken fest. Wie bereits im Punkt „Planungsanlass“ erläutert wurde ist zwischenzeitlich die Nutzung des Hallenbades aufgegeben worden. Auch das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken wurde auf Grund neuerer abwassertechnischer Möglichkeiten und Erfordernisse nicht realisiert. Der nördliche angrenzende Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche durch einen Kindergarten plankonform genutzt. Da sich aus den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht die beabsichtigte Wohnnutzung für den Hallenbadstandort und die nördlich angrenzende Freifläche ableiten lässt, soll dieser Standort über einen neuen Bebauungsplan, der die alten Festsetzungen an dieser Stelle ersetzt, für eine städtebaulich sinnvolle Wohnnutzung qualifiziert werden.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt von Lünen im Ortsteil Altlünen, nördlich der Laakstraße. Nördlich des Planbereiches grenzen ein Kindergarten und das Schulzentrum Altlünen (Gymnasium, Realschule) an. Das östlich des Planbereiches angrenzende allgemeine Wohngebiet wird vorrangig durch II-IV geschossige Wohnbebauung/Stadtvillen geprägt. Südlich der Laakstraße schließt sich eine relativ aufgelockerte Einzelhausbebauung an. Die westlich des Plangebietes derzeit noch existierende Freifläche soll durch den im Verfahren befindenden Bebauungsplan Lünen Nr. 105 „Laakstraße“ für eine Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern vorbereitet werden.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Der durch den Bebauungsplan zu überplanende Bereich wird ausschließlich über die Laakstraße erschlossen. Die Laakstraße als Wohnsammelstraße schafft den direkten Anschluss an die beiden überörtlichen Straßen „Cappenberger Straße“ und „Borker Straße“. Das Gebiet ist mit einem ÖPNV-Anschluss –Linie C4/C14– an der Laakstraße direkt verbunden. Ein gut strukturiertes Nahversorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das ca. 500 m östlich liegende Nahversorgungszentrum an der Cappenberger Str. gewährleistet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Bei dem geplanten Baugebiet handelt sich um einen mittlerweile aufgegebenen Hallenbadstandort der bereits mit grundlegender technischer Infrastruktur versorgt ist. Weitere Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen und Netzanschlüsse sind entsprechend der geplanten Bebauung zu ergänzen (z.B. Fernwärme). Die Entwässerung wird über das vorhandene Mischwassersystem sichergestellt.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 213 „Laakstraße Ost“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnachfolgenutzung des aufgegebenen Hallenbadstandortes und einer nördlich anschließenden Teilfläche schaffen. Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers mit maximal II- geschossigen Einzelhäusern sowie entlang der Laakstraße mit zwingend II- geschossigen Doppelhaushälften und/ oder Einzelhäusern vor. Für die einzelnen Bebauungsstandorte werden „Baufenster“ festgesetzt, die die unterschiedlichen Gebäudetypologien berücksichtigen. Durch die gebäudespezifischen Festsetzungen der GRZ/GFZ ist gewährleistet, dass einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke sichergestellt ist, aber auch eine zu dichte Bebauung ausgeschlossen werden kann, um die Attraktivität dieses Quartiers zu stärken. Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden für die Wohngebiete WR 1 - 3 mit mindestens 450 m² für Einzelhäuser und mit 350 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.

Die Zufahrt zum neuen Wohnquartier erfolgt ausschließlich über die Laakstraße. Die vorhandenen Grünstrukturen mit der soweit möglich erhaltenswürdigen bzw. –fähigen Baumsubstanz vor allem am

westlichen und südlichen Plangebietsrand sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Der in Nord-Süd Richtung am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg „Leezenpatt“ soll entsprechend seiner Funktion und Bedeutung erhalten bzw. gestärkt und mit dem zukünftigen Wohnquartier durch eine weitere Wegeverbindung verknüpft werden. Eine Verbindung zwischen der Straße „Am Hallenbad“ und der zukünftigen inneren Erschließung des Wohnquartiers erfolgt ausschließlich über eine als Fuß- und Radweg festgesetzte Fläche.

Bebauungs- und Erschließungskonzept (unmaßstäblich):



Durch ausreichend dimensionierte nicht überbaubare Grundstücksflächen soll im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Baumbestand am südwestlichen Plangebietsrand eine gewisse Großzügigkeit des Baugebietes vermittelt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Ursprungsfestsetzung des gültigen Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf –Hallenbad- durch die Festsetzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ersetzt. Um den städtebaulich gewünschten Charakter eines vorrangig durch Wohnnutzung geprägten Quartiers zu erzielen, werden die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Wohngebiete WR 1 und WR 3 wird eine Bebauung mit max. II-Vollgeschossen bei einer max. Gebäudehöhe von 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) und eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Für den Bereich WR 2 wird eine Bebauung mit zwingend II-Vollgeschossen bei einer max. Gebäudehöhe von 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Oberkante der Erdgeschossböden darf nicht höher als im Mittel 0,50 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkronen liegen. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Wohngebiete WR 1 und WR 3 wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und für das Wohngebiet WR 2 eine offene Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern festgesetzt. Die Festset-

zungen erfolgen mit flächenhaft ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“). Durch die Festsetzung von Baulinien entlang des Erschließungssystems soll der Straßenraum mit den Vorgartenbereichen städtebaulich gefasst werden. Die rückwärtigen Baugrenzen in den Wohngebieten WR 1 und 2 dürfen ausnahmsweise nur durch Terrassenüberdachungen und verglaste Wintergärten um max. 3,00 m überschritten werden. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um die Gartenflächen möglichst von jeglicher zusätzlichen Überbauung freizuhalten und einen großzügigen offenen Charakter der privaten Grünflächen zu gewährleisten.

5.4 Erschließung, Verkehr und Immissionsschutz

Die innere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich ausschließlich über die direkte Anbindung an die Laakstraße. Die privaten Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze vorzusehen. Garagen/Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Private Zufahrtsmöglichkeiten von der Straße „Am Hallenbad“ werden durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Der bestehende Fuß- und Radweg (Leezenpatt) wird entsprechend der Bestandssituation festgesetzt und gesichert und mit einem östlich des Weges verlaufenden 3,00 m breiten und mit einer Heckenpflanzung versehenen Grünstreifen ergänzt.

Die direkte Lage des Plangebietes an der Laakstraße ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten ist nur von einer geringen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs auszugehen. Die daraus resultierenden Fahrzeugbewegungen erlauben einen weiterhin uneingeschränkten Verkehrsablauf. Insgesamt bleibt aus verkehrlicher Sicht festzustellen, dass durch die geplante Wohnbebauung keine Verkehrsbeeinträchtigungen entstehen dürften.

Auf Grund der gemessenen Verkehrsmengen (ca. 5.750 Kfz) pro Tag auf der Laakstraße ist zur Ermittlung des Immissionspotenzials für die geplante Wohnbebauung ein Immissionsschutz-Gutachten in Auftrag gegeben worden. Das vorliegende Gutachten (s. Anlage) zu Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Wohnnutzung vor Verkehrslärm sind als passive Lärmschutzmaßnahmen zwei ca. 27 m und ca. 88 m lange lückenlose Lärmschutzwände mit einer Höhe von 1,80 m entlang der Nordseite der Laakstraße vorzusehen, um auch eine Lärmbeeinträchtigung der Außenwohnbereiche zu minimieren. Darüber hinaus sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Aufenthaltsräume/Schlafräume mit Fenstern in Fassaden mit Orientierung zur Lärmquelle sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Alternativ können (teil)verglaste Vorbauten den Fenstern vorgelagert werden. Durch diese Maßnahmen können die Beurteilungspegel vor den Fenstern der Aufenthaltsräume reduziert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die dargestellten Maßnahmen gewährleistet.

5.5 Grünflächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen die vorhandenen Qualitäten der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes langfristig zu sichern. Neben einer rein gestalterischen Wirkung haben die Maßnahmen zum Erhalt der Grünstrukturen vor allem eine ökologische Funktion. Durch den Erhalt der Grünstrukturen wird beispielsweise die Aufwärmung der Flächen verringert sowie der Abfluss von Regenwasser vermindert bzw. die Absorption von Staub aus der Luft erhöht. Insofern sorgt der Erhalt von Teilen des Grünvolumens im Plangebiet für eine Stabilisierung der kleinklimatischen sowie der lufthygienischen Verhältnisse.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Dieses Kapitel ist extern erarbeitet worden und ist auf Grund des Umfangs separat als Anlage „Umweltbelange“ der Begründung beigelegt.

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Lünen Nr. 213 "Laakstraße Ost" in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufzustellen. Der hierzu erforderliche Beschluss wurde am 01.10.2013 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Lünen gefasst.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Eine überschlägige Umweltprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe 1 wird daher durchgeführt.

Diese kommen zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erforderlich machen würden.

Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Das Vorhaben dient der Reaktivierung bzw. Nachverdichtung des ehemaligen Hallenbadstandortes mit einer ursprünglich durch Hallenbad, Nebenanlagen und Stellplatzanlage versiegelten Fläche von rd. 4.500 m². Die geplante Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 und die Verkehrsfläche werden mit Nutzung einer nördlich angrenzenden Freifläche zukünftig eine Fläche von rd. 6.000 m² in Anspruch nehmen. Die verbleibenden Flächen sind vorrangig nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Gärten) und öffentliche Grünflächen. Das Grundstück liegt im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Lüner Ortsteils Altlünen zwischen der Laakstraße und der Rudolf-Nagell-Straße. Diese geplante Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen und auf einer brachgefallenen Fläche ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung. Durch die vorgesehene relativ behutsame Nachverdichtung mit einer aufgelockerten Bebauung sind deutlich negative Auswirkungen auf die Umweltmedien grundsätzlich auszuschließen. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist es im Zuge der Abwägung akzeptabel, dass nach Umsetzung des Vorhabens nur marginale Auswirkungen auf einige Umweltmedien zu erwarten sind.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Reines Wohngebiet	10.591	80,1
Öffentliche Grünfläche	520	3,9
Öffentliche Verkehrsfläche	1.792	13,5
Straßenbegleitgrün	72	0,5
Fuß- und Radweg	260	2,0
Gesamt	13.235	100

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke können der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 23.09.2004 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauN-VO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Bestandteil der Begründung

Anlage „Umweltbelange“, Bramey.Bünermann Ingenieure GmbH, Dortmund, Februar 2015

Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zu den Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Baugebiet Laakstraße; Uppenkamp + Partner, Ahaus, Februar 2015

Fachgutachten Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung zur Altlastenverdachtsfläche 20/531, Firchow & Melchers Geologen GbR, Lünen, Februar 2015

Lünen, Februar 2015

Abteilung Stadtplanung

Abteilung Stadtplanung

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Michael Schwerd
Verfasser