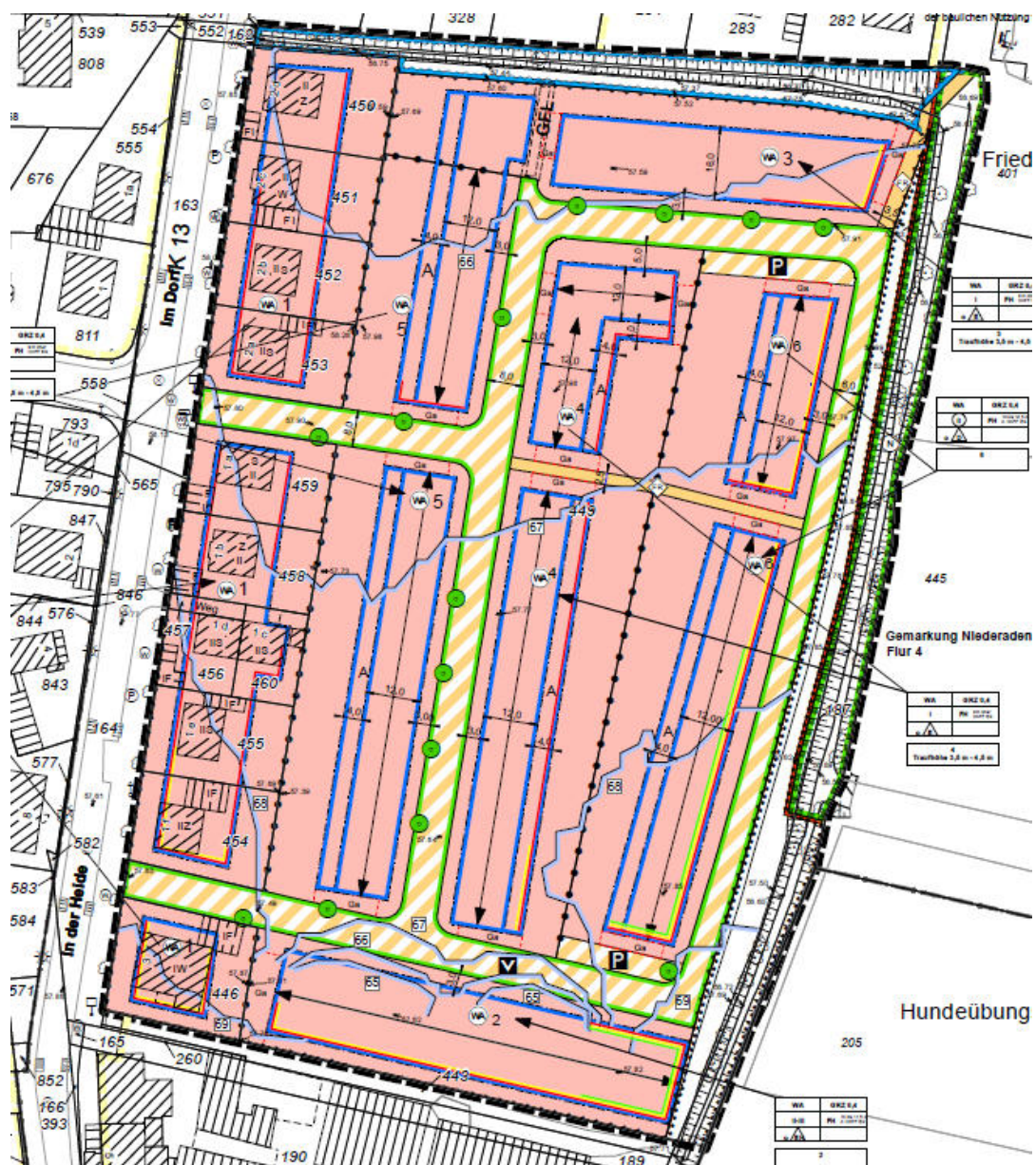


Bebauungsplan Lünen Nr. 231

„In der Heide“

Begründung zum Bebauungsplan

(Entwurf)



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Teil A Grundlagen der Planung	3
1. Aufstellung des Bebauungsplans	3
1.1. Planungsanlass.....	3
1.2. Lage und Begrenzung des Plangebietes	3
1.3. Verfahren	4
1.4. Planungserfordernis.....	4
1.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6
2. Planungsrechtliche Situation.....	8
2.1. Regionalplan.....	8
2.2. Landschaftsplan.....	9
2.3. Flächennutzungsplan.....	9
2.4. Bebauungsplan.....	9
2.5. Sonstige informelle Planungen	10
3. Rahmenbedingungen	10
3.1. Städtebauliche Situation	10
3.2. Infrastruktur	11
3.3. Boden/ Altlasten	12
3.4. Emissionen / Immissionen	12
3.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
4. Bauungs- und Erschließungskonzept	16
4.1. Erschließung	17
4.2. Ver- und Entsorgung.....	18
4.3. Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen	19
5. Inhalt des Bebauungsplans.....	20
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	20
5.2. Maß der baulichen Nutzung	20
5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	21
5.4. Sonstige Festsetzungen	21

6. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange	22
7. Flächenbilanz.....	23
8. Bodenordnung	23
9. Festsetzungen und Hinweise.....	24
Gutachten zur Planung	24
Teil B Umweltbericht	24
Artenschutzprüfung Stufe I	

Teil A Grundlagen der Planung

1. Aufstellung des Bebauungsplans

1.1. Planungsanlass

Das Plangebiet ist seit Langem für eine Wohnbebauung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt in diesem Bereich eine Wohnbaufläche dar. Bereits 1965 wurde ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der hier die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht.

Die landwirtschaftliche Fläche wurde vor mehreren Jahren von einer städtischen Tochtergesellschaft erworben und später an eine örtliche Wohnungsbaugesellschaft weiter veräußert. Der Erwerb erfolgte, um auf der Fläche eine Wohnbebauung zu realisieren. Die Entwicklung der Fläche wurde allerdings zunächst zurückgestellt, da erst die Ergebnisse des Masterplans Wohnen abgewartet werden sollten.

Der Masterplan wurde dann gemeinsam mit einem konkreten Arbeitsprogramm zur Neubauflächenentwicklung, in welchem auch diese Fläche aufgeführt ist, im Juli 2018 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen. Im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose wurde dargelegt, dass es auch in den nächsten Jahren weiterhin einen hohen Bedarf an Wohnungen geben wird. Möglichst kurzfristig sollen sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Ein- und Zweifamilienhausbau Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Bei der Standortverteilung wird davon ausgegangen, dass Einfamilienhäuser tendenziell eher in den Ortsrandlagen entstehen. Eine Wohnbebauung in diesem Bereich entspricht somit den Zielen des Masterplans Wohnen. Der hohe Bedarf wird durch die große Nachfrage nach Baugrundstücken bestätigt.

1.2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Lünen Niederaden, Gemarkung Niederaden, Flur 4 und wird begrenzt:

im Norden durch die Nordgrenze der Grabenparzelle, Flurstück 187,
im Osten durch die Ostgrenzen der Grabenparzellen, Flurstück 187,
im Süden durch die Südgrenzen des Flurstücks 449 und
im Westen durch die Straßen In der Heide und Im Dorf.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes

1.3. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.6.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 231 „In der Heide“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die noch im Aufstellungsbeschluss formulierte Einbeziehung der südlich angrenzenden Gärtne-reiflächen wurde im Laufe des Verfahrens nicht weiterverfolgt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse hätte die Regenwasserableitung nicht unerhebliche Kostensteigerungen zur Folge gehabt. Auch für die Erschließung und den Umgang mit den Schallemissionen der nahegelegenen Autobahn wurde keine kurzfristig umsetzbare Lösung erkannt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis zum 12.11.2020 stattgefunden. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

1.4. Planungserfordernis

Das Verfahren für diesen Bebauungsplan wurde eingeleitet, nachdem der Masterplan Wohnen (MPW) für die Stadt Lünen 2018 vom Rat beschlossen wurde. Im MPW wurden auf Basis der sozio-demografischen Entwicklung eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt und potentielle Bauflächen definiert.

Diese zeigte, dass sich trotz einer negativen Bevölkerungsentwicklung auch zukünftig ein weiterer Bedarf an Baugrundstücken ergeben wird. Dafür verantwortlich sind Trends, wie die Abkehr von der Großfamilie, die wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind und ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles. Aber auch das zunehmende Alter der Bevölkerung bewirkt eine Verkleinerung der Haushalte und führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf. Gleichzeitig steigt die Wohnfläche pro Person. Sie lag in Lünen im Jahr 2015 bei 41 qm und damit um 4 qm höher als noch im Jahr 2005. Damit wird deutlich, dass selbst bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen zusätzliche Wohnungen erforderlich werden.

Die Altersstruktur der Bevölkerung Lünens zeigt, dass der Anteil der 46- bis 60 Jährigen am stärksten vertreten ist. Während es bei dieser Altersgruppe nur geringe Veränderungen der Wohnsituation gibt, ist vor allem bei den 20- bis 30 Jährigen sowie bei den 30- bis 46 Jährigen die Nachfrage nach kleinen Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern hoch. Für den Zeitraum von 2025 bis 2040 wird sich die Altersstruktur der Stadt Lünen in Richtung eines steigenden Durchschnittsalters verändern. Der Anteil der 60- bis 80 Jährigen wächst, die Altersgruppe unter 18 Jahren wird schrumpfen und die Altersgruppen der 20- bis 30 Jährigen sowie der 30- bis 46 Jährigen wird weitgehend stabil bleiben.

Aus dieser prognostizierten Entwicklung resultiert, dass langfristig die Gruppe der Nachfrager nach Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern erkennbar sinken wird. Gleichzeitig wird die Gruppe zunehmen, die kleinere barrierearme bis barrierefreie Wohnungen in integrierten zentralen Lagen mit gutem Infrastrukturangebot nachfragt.

Die Analyse des Wohnungsmarktes ergab zum Erhebungszeitpunkt, dass der Wohnungsbestand der Stadt Lünen zu 60 % aus Gebäuden besteht, die in den Jahren 1919 bis 1978 gebaut wurden. Von insgesamt 42.317 Wohnungen befanden sich nur 8.833 in Einfamilienhäusern (EFH), aber 33.484 in Gebäuden mit zwei oder mehreren Wohnungen. Die Eigentümerquote betrug nur 31,7 % (zum Vergleich Kreis Unna 44,3 %, IT NRW, Zensus 2011).

Der Gesamtbedarf an Wohnungen setzt sich aus dem Neubedarf, dem Ersatzbedarf und einer Fluktuationsreserve / Nachholbedarf zusammen, der unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Berechnungsmodelle der Landesplanung und der Regionalplanung ermittelt wurde.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zeigt sich, dass kurz- bis mittelfristig mehr Wohnungen benötigt werden als in langer Frist. Die Bedarfslage nach Wohneinheiten wurde daher im MPW wie folgt zusammengefasst:

Zeitraum	Anzahl der Wohneinheiten	Wohneinheiten pro Jahr
2017 – 2020	ca. 600 WE	150 pro Jahr
2021 - 2025	Ca. 620 WE	124 pro Jahr
2026 - 2030	Ca. 340 WE	68 pro Jahr
2031 - 2035	Ca. 35 WE	7 pro Jahr

Dabei wird auch eine Verschiebung der Bedarfslage nach Wohnungssegmenten prognostiziert. Während in den kommenden fünf bis zehn Jahren der Schwerpunkt noch auf dem Ein- und Zweifamilienhausbau liegen wird, wird sich dies zukünftig deutlich zugunsten des barrierearmen bis barrierefreien Geschosswohnungsbaus verschieben. Zentrale Erkenntnis ist, dass möglichst kurzfristig Neubaumaßnahmen in beiden Segmenten ermöglicht werden sollten, wobei der Schwerpunkt zunächst noch im Ein- und Zweifamilienhausbau liegen kann.

Es wird davon ausgegangen, dass zukünftig ca. 40 bis 45 % der neuen Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau und ca. 55 bis 60 % im Mehrfamilienhausbau benötigt werden. Mehrfamilienhäuser werden bei der Standortverteilung vorrangig in der Nähe von zentralen Versorgungsbereichen, sonstigen sozialen Infrastruktureinrichtungen und im Umfeld von Stationen des öffentlichen Nahverkehrs gesehen. Sie können durch Nachverdichtungen, Innenbereichsentwicklungen oder Baulückenschließungen realisiert werden.

Eigene Erhebungen der Stadt zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zeigen für die ergangenen Jahre folgendes Bild:

Baugenehmigungen	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Wohneinheiten in Einfamilienhäusern	57	40	31	47	65	240
Baufertigstellungen	(45)	(67)	(22)	(26)	(34)	(194)
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser	149	88	250	40	91	618
Summe	206	128	281	87	156	858

- Die Summe der Wohneinheiten in den erteilten Baugenehmigungen (Ø/ Jahr 202) übersteigt den ermittelten Bedarf. (Ø/ Jahr 150)
- In dem betrachteten Zeitraum ist die Anzahl der Baufertigstellungen (Klammerwerte) bei Einfamilienhäusern jedoch überwiegend geringer als die Anzahl der Baugenehmigungen.
- Der Anteil der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt 72 %, der Anteil in Einfamilienhäusern nur 28 %

Entwickelt wurden in jüngster Vergangenheit die folgenden Baugebiete:

Name	Stadtteil	Bebauung	Wohneinheiten	ca. Bezug
Am Urnenfeld	Alstedde	EFH (RH)	30	2018
Westfaliastraße	Lünen Nord	EFH/ MFH	9/ 35	2018
Lippe Wohnpark	Lünen Nord	MFH	85	2018/ 2019
Konradstraße	Brambauer	MFH	31	2018
Karl-Marsiske-Str.	Brambauer	DH	10	2019
Bergkampstraße	Altlünen	EFH	23	2019/ 2020
Summe			72/ 151	

MFH = Mehrfamilienhäuser, EFH = Einfamilienhäuser, RH = Reihenhäuser, DH = Doppelhäuser

Auch hier zeigt sich, dass innerhalb der v. g. Baugebiete nur 72 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen wurden und davon nur 32 Bauplätze für den individuellen Einfamilienhausbau verfügbar waren. In Mehrfamilienhäusern wurden hingegen 151 Wohnungen errichtet.

Nachdem in der jüngeren Vergangenheit nur wenige kleinere Baugebiete entwickelt wurden, ist ein deutlicher „Anstau-Effekt“ erkennbar. Aktuell liegen für ein weiteres kleines Wohngebiet mit nur wenigen Grundstücken, welches tendenziell 2021 entwickelt werden könnte, Interessensbekundungen im dreistelligen Bereich vor.

Neben der Entwicklung von Neubaugebieten werden auch immer wieder einzelne Gebäude innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur errichtet, wenn z. B. Grundstücksanteile zur Veräußerung anstehen. Um zu ermitteln, welches Potential hier zur Verfügung steht, wurde 2017 ein Baulandkataster aufgestellt. Die Fläche der etwa 260 aufgelisteten Grundstücke beträgt ca. 16,5 ha (Stand Januar 2020). Die Grundstücke sind allerdings nicht im städtischen Eigentum, so dass auch keine Steuerungsmöglichkeiten bestehen.

Ob es für die im Kataster aufgeführten Grundstücke tatsächlich Veräußerungsabsichten gibt, ist nicht bekannt, da eine entsprechende Abfrage bei den privaten Eigentümern nicht erfolgte. Da das Baulandkataster aus datenschutzrechtlichen Gründen auch keine Angaben über die Kontaktdaten der jeweiligen Grundstückseigentümer enthält, ist es für Bauwillige mit einigem Aufwand verbunden, die Verkaufsbereitschaft zu ergründen. Insofern ist die Entwicklungswahrscheinlichkeit mit größeren Unsicherheiten behaftet. Gemäß MPW werden erfahrungsgemäß pro Jahr nur 2 bis 5 % dieses Potentials einer Entwicklung zugeführt.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass es derzeit insbesondere für Baugrundstücke die individuell mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut werden können, einen sehr hohen Bedarf gibt. Die Nachfrage kann mit den verfügbaren Baugrundstücken, auch aufgrund des hohen Nachholbedarfs, nicht befriedigt werden.

1.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das BauGB regelt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 u. a., dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die Notwendigkeit zur Umnutzung ist zu begründen. Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen Berücksichtigung finden.

Nach der Rechtsprechung des OVG Münster (Beschluss vom 14.7.2014 -2 B 581/14.NE) muss für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes die konkrete Nachfrage nicht im Sinne einer Bedarfsanalyse nachgewiesen werden. Die Bodenschutzklausel kann einem stimmigen städtebaulichen Konzept nur dann ausnahmsweise entgegenstehen, wenn innerorts genügend Baulücken verfügbar sind, die bei stagnierenden Einwohnerzahlen und angesichts des demographischen Wandels ausreichen, um die lokale Nachfrage nach Bauplätzen zu befriedigen.

Mit dem Beschluss zum MPW wurde ein konkretes Arbeitsprogramm beschlossen, in welchem Flächen aufgeführt sind, für die zunächst Baurecht für eine Wohnbauflächenentwicklung geschaffen werden soll. Demgemäß befasst sich die Stadt aktuell neben diesem Bebauungsplanverfahren mit vier weiteren Flächen, in denen ebenfalls eine Bebauung mit Einfamilienhäusern möglich sein soll. Die Flächen liegen in den Ortsteilen, Lünen-Süd, Lünen-Nord, Altlünen und Wethmar. Wann die Realisierung der einzelnen Wohnbauflächen möglich ist, kann aufgrund der noch laufenden Bebauungsplanverfahren nicht benannt werden.

Darüber hinaus wurden im Masterplan Wohnen 54 weitere, potentiell für den Wohnungsbau geeignete Flächen aufgelistet, mit denen der bis 2035 ermittelte Bedarf gedeckt werden kann. Diese Flächen wurden auch im Hinblick auf die zeitliche Entwicklung drei Prioritätsstufen zugeordnet. Bei der konkreteren Befassung mit diesen Flächen wurde jedoch deutlich, dass Bauflächen nicht ohne weiteres in der Reihenfolge der Prioritätseinstufung entwickelt werden können. Als bei der Erstellung des Masterplanes Wohnen potentielle Bauflächen definiert und in zeitliche Prioritäten eingestuft wurden, erfolgte dies unabhängig von der Eigentumssituation, den Entwicklungsabsichten und der planungsrechtlichen Einstufung.

Da der deutlich überwiegende Teil der Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Lünen oder deren Tochtergesellschaften ist, ist die Entwicklungsabsicht der jeweiligen Eigentümer eine grundlegende Voraussetzung für eine Flächenentwicklung. Bei einigen Flächen der ersten Priorität (Entwicklungsziel bis 2025), aber auch bei Flächen im aktuellen Arbeitsprogramm zeigt sich bereits, dass unterschiedliche Entwicklungshemmnisse einer zügigen Überplanung im Wege stehen.

Für die südöstlich gelegenen Ortsteile bedeuten die v. g. Ausführungen, dass auch hier eine verstärkte Nachfrage nach modernen barrierearmen Wohnungen und nach Grundstücken für eine individuelle Bebauung besteht.

Auf den einzig verblieben Flächen Nr. 5 und 11 in Horstmar werden derzeit Mehrfamilienhäuser geplant. Auf den Flächen Nr. 12 und 13 in Niederaden sollen in Kürze bereits genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die hier überplante Fläche Nr. 25 ist im Arbeitsprogramm gemäß Ratsbeschluss zum Masterplan Wohnen und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen Nr. 32, 33 und 50 werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, unterliegen jedoch keinen Einflussmöglichkeiten durch die Stadt.

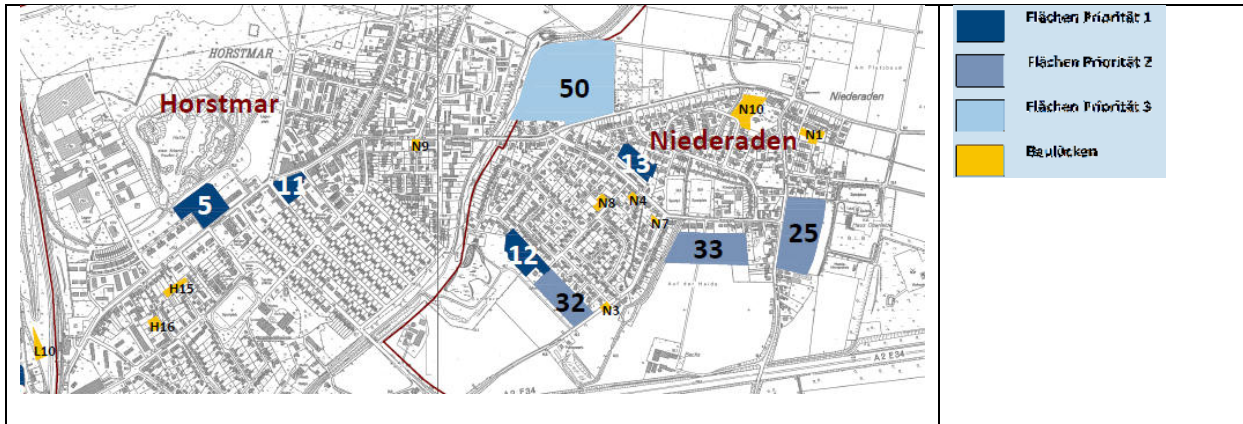


Abbildung 2: Auszug aus dem Masterplan Wohnen

Somit besteht auf dieser Fläche, für die bereits 1965 ein einfacher Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet aufgestellt wurde und die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, die Möglichkeit die Ziele des MPW umzusetzen. Dieser empfiehlt vorrangig eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau für junge Paare und Familien.

Als durchgängige Ackerfläche, die bereits in der ersten Reihe bebaut ist, stellt sie entsprechend dem Bewertungssystem des Kreises Unna mit einem Biotopwert von 0,3 nur einen relativ niedrigen Biotoptyp dar. Die Bodenverhältnisse sind durch langjährige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche anthropogen beeinflusst.

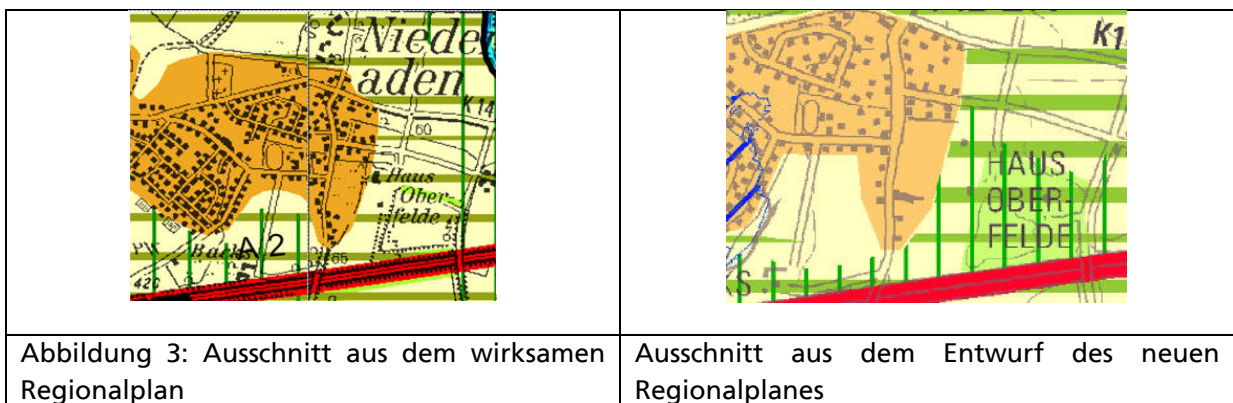
Mit einem Bodenwert von 40 - 60 von 100 weist die Bodenschätzung einen mittleren Wert für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Der angrenzende Gehölzbestand, ein geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Landschaftsplan, wird erhalten.

Belange des Bodenschutzes können im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. In diesem konkreten Fall wird die Sicherstellung der Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse junger Familien höher bewertet, als der Erhalt der Ackerfläche die bereits an drei Seiten von einer Bebauung umgeben ist.

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

Im Landschaftsplan Nr. 1 für den Raum Lünen ist das überwiegende Plangebiet nicht erfasst. Im Geltungsbereich liegt der am östlichen Plangebietsrand befindliche, tlw. mit Gehölzen bestandene, Graben. Dieser gehört zu dem geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 13. (Teich, Gehölzstreifen, Baumreihe, Hecke und Gräfte am Haus Oberfelde) Es handelt sich um Altbaumbestände, die von Gehölzen gesäumte Gräfte sowie um einen Teich am Haus Oberfelde in Niederaden, die aufgrund ihrer gliedernden und belebenden Wirkung in der weiträumigen Agrarlandschaft von besonderer Bedeutung sind.

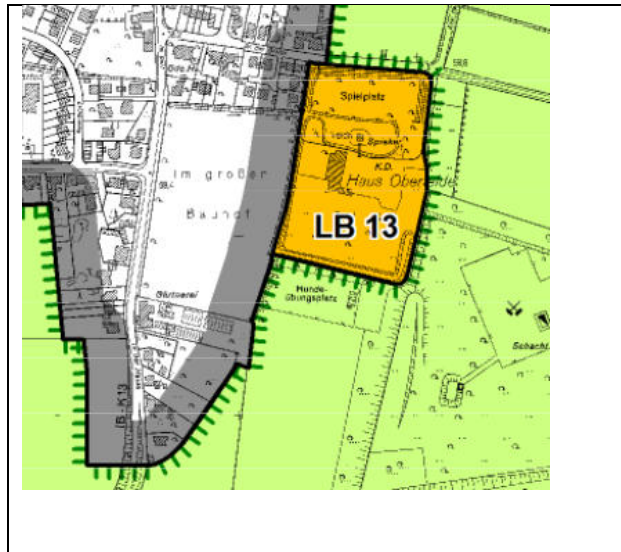


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

2.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom 3.2.2006 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der im Landschaftsplan festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil ist nachrichtlich dargestellt.

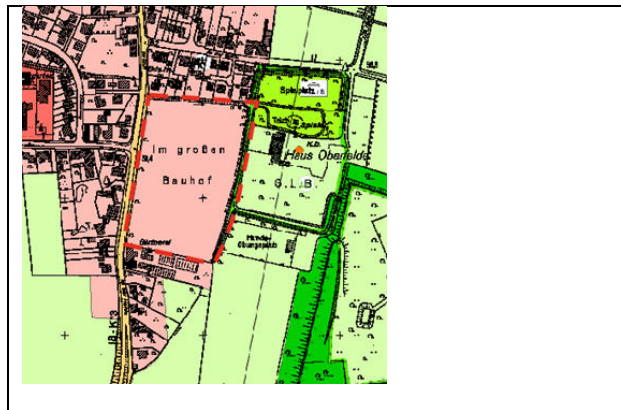


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP

2.4. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes über Art und Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet der Gemeinde Niederaden. Der Plan ist seit dem 26.11.1965 rechtskräftig. Festgesetzt sind ein Allgemeines Wohngebiet mit max. zweigeschossiger Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7. Weitere Festsetzungen existieren nicht.

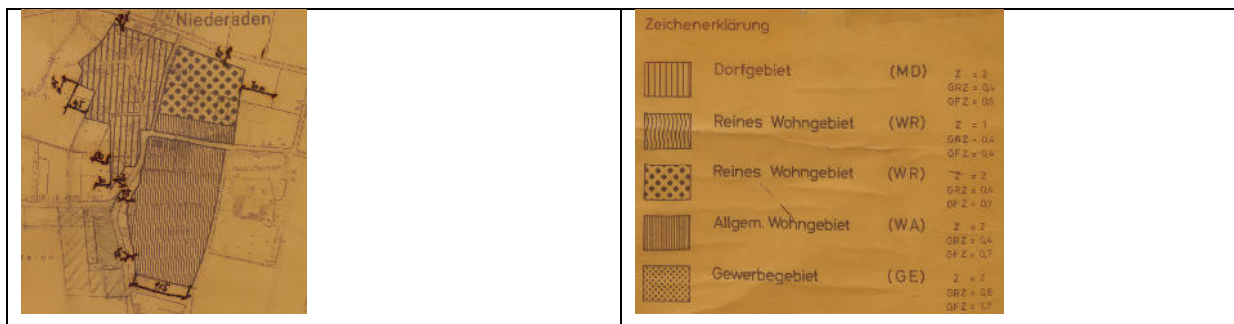


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem einfachen Bebauungsplan

In einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB, der die Voraussetzungen, die an einen qualifizierten Bebauungsplan gestellt werden, nicht erfüllt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich). Da dieser einfache Bebauungsplan keine Verkehrs- und überbaubare Flächen festsetzt, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, um die landwirtschaftliche Fläche zu entwickeln. Mit Rechtskraft wird der neue Bebauungsplan Lünen Nr. 231 „In der Heide“ den einfachen Bebauungsplan in diesem Teilbereich ersetzen.

2.5. Sonstige informelle Planungen

Masterplan Wohnen

Der Masterplan Wohnen wurde im Juli 2018 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen. Er befasst sich u. a. mit den folgenden Handlungsfeldern und trifft für Niederaden die aufgeführten Aussagen.

Handlungsfeld Neubauf Flächen

Aufgrund der fehlenden Nahversorgungsangebote sowie der größeren Entfernung zur Innenstadt mit Einrichtungen der medizinischen Versorgung eignet sich der Stadtteil nur wenig für eine Neubauentwicklung im Bereich altengerechter Wohnformen bzw. Seniorenwohnen. Die vorhandenen Neubauf Flächen werden vorrangig für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau für junge Paare und Familien vorgeschlagen. Aufgrund des höheren Altersdurchschnitts und des geringeren Jugendquotienten in Niederaden im Vergleich zur Gesamtstadt erscheint eine stärkere Fokussierung auf die Zielgruppen junger Familien und Paare als sinnvoll.

Handlungsfeld Stadtentwicklung

Die dörflichen Strukturen und der Charakter von Niederaden als ruhiger Stadtteil in grüner Umgebung sollen in Zukunft trotz Neubauentwicklungen nach Möglichkeit erhalten bleiben und behutsam weiterentwickelt werden.

Konzept zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in Lünen

Das Konzept zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, „Zusammenleben 2030“ wurde im September 2019 vom Rat der Stadt Lünen beschlossen. Es wurde erforderlich, da der MPW zu diesem Thema nur programmatische Aussagen trifft und sich zum Umfang und zur stadträumlichen Verteilung des geförderten Wohnungsbaus nicht äußert. Da in den nächsten Jahren viele geförderte Wohnungen aus der Preisbindung fallen, muss Ersatz an bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden. Hierzu wurde eine Quotierungsregelung auf Basis der Sozialdaten im Quartier und dem geförderten Wohnraum im Bestand erarbeitet.

Für Niederaden wurde dabei ein Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum von 35 % empfohlen. Nach derzeitigem Planungsstand würde das in diesem Gebiet 13 Wohneinheiten entsprechen.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Städtebauliche Situation

Der Stadtteil Niederaden im Südosten von Lünen hat kein gewachsenes Zentrum, sondern erstreckt sich entlang der Kreisstraße und der Niederadener Straße im Norden. Die Wohnbebauung ist sehr gemischt mit einer heterogenen Struktur und stammt aus verschiedenen Baualterklassen.

Der südlich der Kreisstraße gelegene Bereich wurde im Wesentlichen in den 1960er und 1970er Jahren bebaut, während der nördlich der Kreisstraße gelegene Bereich aus den späten 1980er Jahren stammt. Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser kennzeichnen den Bestand. Etwas abseits des Siedlungsbereiches, von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, befindet sich noch eine kleine Siedlung an der Straße In der Bauget.

Nördlich der Niederadener Straße befindet sich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Garten- und Pflanzencenter mit Baumschule, sowie in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb, der in der Saison ein Hofcafé für Ausflügler betreibt. Ca. 400 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb. Von beiden Betrieben sind aufgrund der Anzahl der gehaltenen Tiere und der Entfernungen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Aufgrund seiner fast ländlich geprägten Lage bieten die Feldwege rund um Niederaden viele Möglichkeiten des Individualsports. Diverse Fahrradwege (Seseke-Radweg und Landesgartenschau-Route) ermöglichen auch längere Fahrradtouren auf ausgebauten Wegen.

Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist an drei Seiten von einer Bebauung umfasst. Es handelt sich im Wesentlichen um ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Südlich grenzt ein kleiner Gartenbaubetrieb an.

Das relativ ebene Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Am nördlichen Rand verläuft ein Graben, der im nordöstlichen Bereich Anschluss an das angrenzende Grabensystem hat. Östlich begrenzt wird das Plangebiet durch die historische Anlage, Haus Oberfelde mit den Gehölz bestandenen Trockengräben.

3.2. Infrastruktur

Durch den Stadtteil führen die L 821 und die A 2. Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A 2 befindet sich in ca. 4 km Entfernung an der Ausfahrt Dortmund Lanstrop. Zudem bestehen mit den Buslinien 112, 119 und C 4/ C 14 der VKU Verbindungen nach Lanstrop, nach Kamen- Methler und zu verschiedenen Zielorten innerhalb Lünens, sodass eine direkte Anbindung zum ZOB in Lünen und den beiden Bahnhöfen der Stadt (Lünen Hauptbahnhof und Preußen) gewährleistet werden kann.

Niederaden verfügt über eine Kindertagesstätte und den Teilstandort der städtischen Grundschule „Am Lüserbach“. Neben diesen Einrichtungen an der Kreisstraße liegen die zwei Sportplätze des TUS Niederaden. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz.

Ein Nahversorgungsangebot in Form eines Bäckers ist auf der Kreisstraße zu finden. Aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. Discounters ist der Stadtteil insgesamt im Hinblick auf eine fußläufige Lebensmittelversorgung als unterversorgt zu bezeichnen. In etwa 1,1 km Entfernung befindet sich ein Discounter und in ca. 1,7 km das gut ausgestattete Nahversorgungszentrum von Lünen Horstmar, welches auch eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Niederaden hat.

3.3. Boden/ Altlasten

Im GeoPortal des Kreises Unna ist keine Altlastenkennzeichnung aufgeführt.

In den Fachgutachten zur Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung vom 6.7.2015 und 17.6.2016, Firchow & Melchers Geologen GbR, wurde u. a. folgendes ausgeführt:

Auf der langjährig landwirtschaftlich genutzten Fläche sind keine nachhaltigen Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt worden. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden ausnahmslos eingehalten. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist eine Gefährdung Dritter zurzeit nicht abzuleiten.

Eine Grundwassergefährdung ist infolge der erkundeten Untergrundverhältnisse nicht abzuleiten. Hierbei ist ausschlaggebend, dass in den untersuchten Bodenproben kein Schadstoffpotenzial enthalten ist, so dass eine Beeinträchtigung des im Untergrund zirkulierenden Grundwassers durch Elutionen auszuschließen ist.

Mit den durchgeführten Untersuchungen sind auf dem Grundstück keine nachhaltigen Verunreinigungen festgestellt worden. Eine Gefährdung Dritter geht von dem Grundstück nicht aus. Das Areal kann aus fachgutachterlicher Sicht einer Wohnbebauung zugeführt werden.

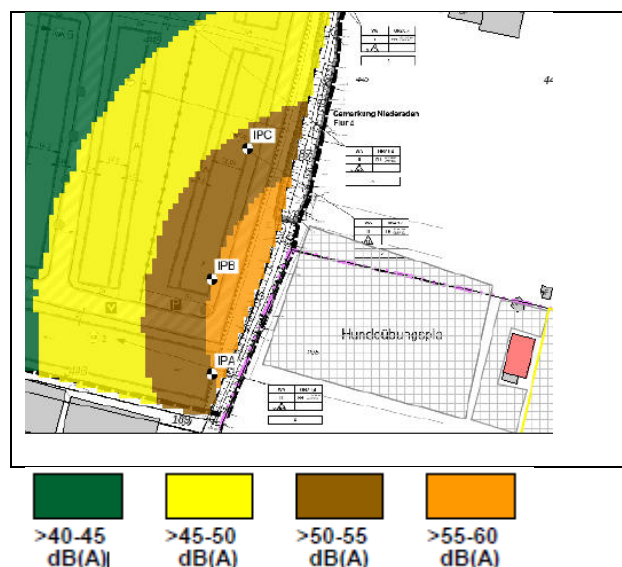
3.4. Emissionen / Immissionen

Um die schalltechnische Verträglichkeit der Planung im Hinblick auf die im Umfeld befindlichen Emissionsquellen zu prüfen, wurde vom Büro Uppenkamp und Partner eine entsprechend Untersuchung erarbeitet (27.4.2021) Betrachtet wurden die Emissionsquellen Freizeitlärm, Gewerbelärm und Verkehrslärm.

Freizeitlärm

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung zur Tageszeit zeigen, dass die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte (Freizeitlärmerrlass NW) von 50 dB(A) durch die Nutzung der Hundeübungsfläche innerhalb der abendlichen Ruhezeiten (20:00 – 22:00 Uhr) im östlichen Bereich bis zu einer Plangebietstiefe von ca. 40 m überschritten werden. Lärminderungsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Laut Schalltechnischer Untersuchung könnte, abhängig von der Höhe der zu schützenden Räume, ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m oder 5 m Abhilfe schaffen. In dem dafür erforderlichen Bereich befinden sich neben der geplanten Erschließung ein ca. 7 m breiter Gehölzstreifen und anschließend ein Graben. Der Gehölzstreifen soll erhalten bzw. durch neu anzupflanzende Bäume ersetzt werden. Ein Wall scheidet daher schon aus Platzgründen aus. Möglich ist es jedoch, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung auf schutzbedürftige Räume an der Lärm zugewandten Seite zu verzichten bzw. hier keine zu öffnenden Fenster vorzusehen. Betroffen ist hier die Ostseite (Eingangsbereich) der Ge-



bäude. Es ist daher davon auszugehen, dass Aufenthaltsräume ohnehin in Richtung Westen zur Gartenseite orientiert werden. Da hier somit nur wenige Räume in zwei bis drei Gebäude betroffen sein werden, erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Werktägliche Ruhezeit (20:00- 22:00 Uhr)

1. Obergeschoss

Abbildung 7: Freizeitlärm Beurteilungspegel

Gewerbelärm

Ca. 330 m östlich des Plangebietes befindet sich die Grubengasanlage „Kurl 3“. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung zur Tages- und Nachtzeit zeigen, dass die gebietspezifischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Schalltechnische Konflikte liegen somit nicht vor.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der südlich gelegenen BAB 2 beeinträchtigt. Im Tageszeitraum werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten. Die für Mischgebiete geltenden Werte, die als Mindestanforderung für die Außenwohnbereiche (Terrassen) gelten, werden in einem großen Teil des Plangebietes eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im gesamten Plangebiet überschritten.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dabei der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. In diesem Fall sind Lärmschutzwände im Bereich der Autobahn A2 durch den Investor nicht umsetzbar. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls im südlichen Plangebiet steht aufgrund der erforderlichen Höhe, Länge und des Platzbedarfs in keinem vertretbaren Verhältnis zum Schutzziel.

Daher sieht das Nutzungskonzept im südlichen Bereich eine Bebauung vor, mit der sichergestellt werden kann, dass innerhalb der vorrangig im Erdgeschoss befindlichen Außenwohnbereiche, die zur Tageszeit geltenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) weitgehend eingehalten werden können.

Die zur Nachtzeit geltenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB (A) werden weitgehend überschritten. Die für Mischgebiete geltenden Werte von 50 dB (A) können, mit Ausnahme der Südfassaden der südlichen Randbebauung und der Ostfassaden der östlichen Randbebauung, eingehalten werden.

Bei der Orientierung der Außenwohnbereiche wird davon ausgegangen dass Terrassen, ausgehend von der Erschließungsplanung, zu den Gartenseiten orientiert werden. Bei der südlich gelegenen Bebauung wird daher eine bauliche Abschirmung, z. B. durch Wintergärten oder eine Orientierung der Freibereiche in Richtung Norden erforderlich. Um eine bauliche Abschirmung zu ermöglichen, sind die überbaubaren Flächen im gesamten Plangebiet so festgesetzt, dass bei einer ortsüblichen Bebauung Wintergärten innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

Die im südlichen Bereich geplante Bebauung ist so umzusetzen, dass der vorgesehene Schallschutz für die nördliche Bebauung sichergestellt wird. Dazu müssen Gebäude mit einer Höhe von min. 10 m errichtet werden.

Garagen, z. B. mit einem Satteldach versehen, müssen eine Höhe von min. 5,5 m aufweisen. Haupt- und Nebengebäude sind, dem Entwurf des Investors entsprechend, in geschlossener Form vorzusehen und ggf. durch einzelne Schallschutzwände zu ergänzen.

Darüber hinaus wird es erforderlich das südliche Baufeld zuerst zu errichten, bevor die weiter nördlich geplanten Gebäude bezogen werden. Um dies sicher zu stellen, wird eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

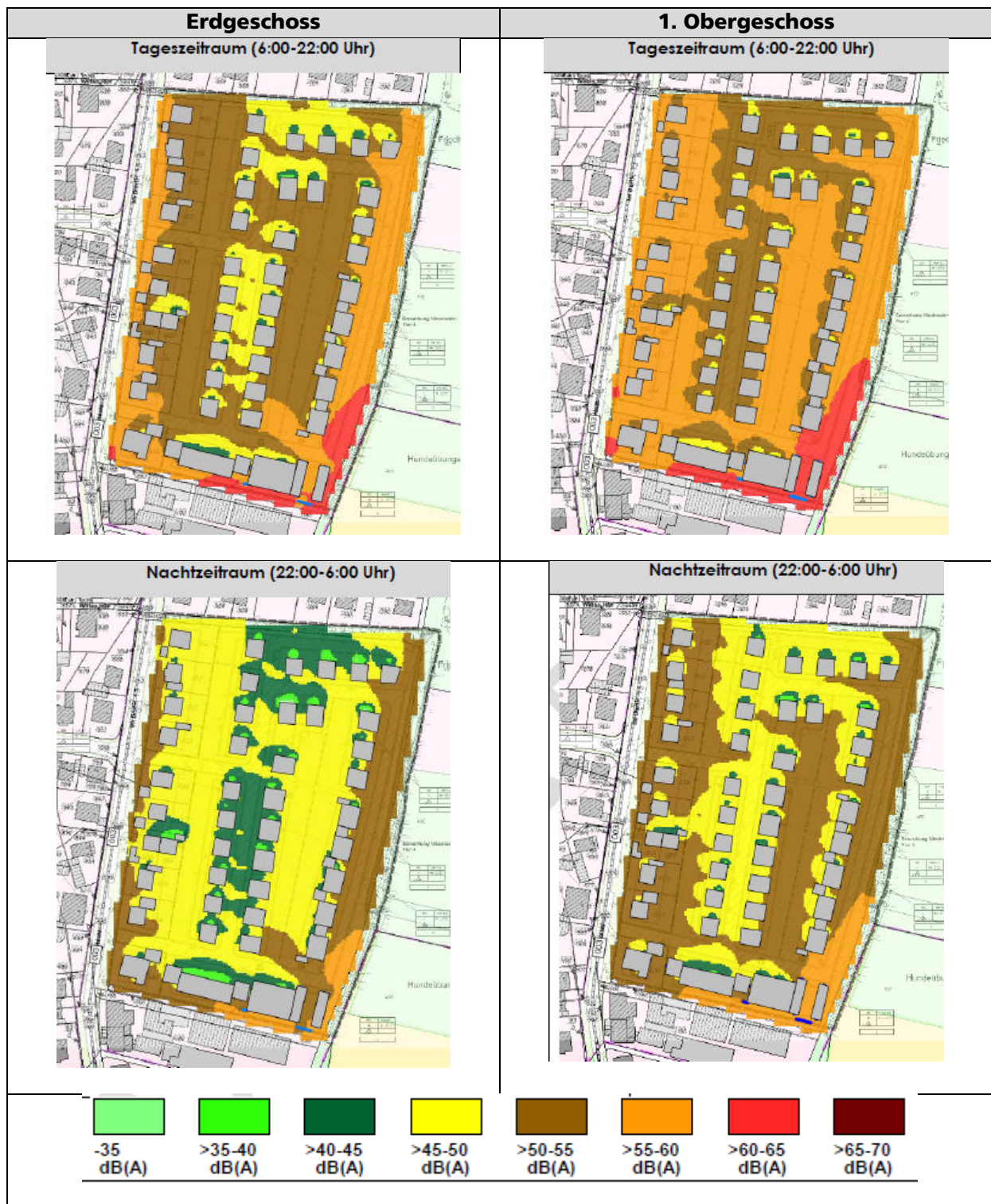


Abbildung 8: Darstellung der Schallimmissionen

Darüber hinaus werden bei Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind in der Zeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die Bau- Schalldämm-Maße sind entsprechend einzuhalten. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind tlw. zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Auch diese Bereiche sind entlang der Baugrenzen gekennzeichnet.

Auswirkungen des Zusatzverkehrs auf die Bestandsbebauung

Durch das geplante Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, der über das vorhandene öffentliche Straßennetz abgewickelt wird. Gutachterlich wurde das Ergebnis einer aktuellen Verkehrszählung (Analyse) auf den Straßen In der Heide/ Im Dorf (K 13) dem Planfall, d. h. der K 13 mit dem Zusatzverkehr aus dem Plangebiet gegenübergestellt.

Es wurde festgestellt, dass die anzustrebenden Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits im Analysefall an allen definierten Immissionsorten überschritten werden.

Im Einwirkungsfall führt der Einfluss des zusätzlichen Verkehrs in südliche Richtung zu Pegelerhöhungen von bis zu 0,6 dB (A) und in nördlicher Richtung um bis zu 0,9 dB (A). Eine Erhöhung in dieser Größenordnung wird schalltechnisch als nicht relevant eingestuft. An den Gebäuden unmittelbar gegenüber des geplanten Baugebietes werden durch die Abschirmung der neuen Gebäude Pegelreduzierungen prognostiziert. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts wird weder im Analysefall noch im Planfall erreicht bzw. überschritten.

Landwirtschaftliche Immissionen

In einer Entfernung von min. 400 m bzw. 500 m befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Die südwestlich gelegene Hofstelle ist über 400 m vom Plangebiet entfernt. Im Zusammenhang mit der letzten, den Tierbestand betreffenden Baumaßnahme 2013 wurden keine Immissionsrechtlichen Probleme erkannt, obwohl vorhandene Gebäude näher an der Hofstelle liegen. Der Betrieb befindet sich gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bezüglich der Anzahl der Tiere in einer Kategorie für Tierhaltung oder -aufzucht, die unter derjenigen liegt, für die eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wäre.

Der nördlich der Niederadener Straße gelegene Hof ist über 500 m entfernt. Es werden dort deutlich weniger Tiere gehalten, als in dem o.g. näher gelegenen Betrieb. Bei beiden Hofstellen ist daher nicht von Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet auszugehen.

3.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der Denkmalliste der Stadt Lünen ist der östlich angrenzende ehemalige Herrnsitz „Haus Oberfelde“ einschließlich des umgebenden Gartengeländes als Bau- und Bodendenkmal eingetragen. Dazu gehört auch der innerhalb des Plangebietes liegende Graben, der Bestandteil des historischen Gräftensystems ist. Im Umweltbericht erfolgen hierzu weitere Ausführungen unter Pkt. 2.1.7 und 2.3.7 (Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter).

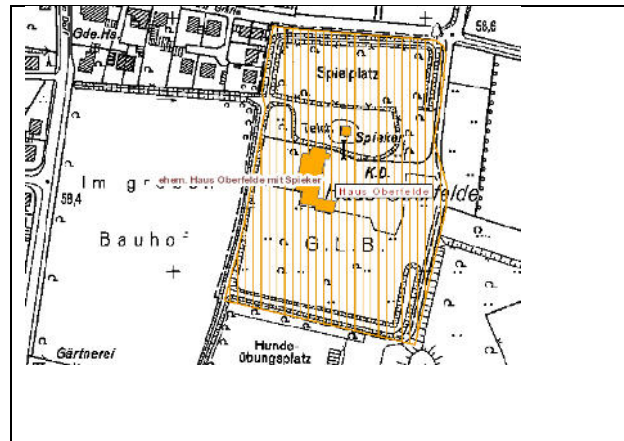


Abbildung 9: Darstellung des Denkmalbereiches

Der nördliche Bereich des Grabensystems zwischen der vorhandenen Wohnbebauung, der Straße und dem Spielplatz soll aktiv für die Regenwasser Entwässerung des Plangebietes genutzt werden. Dazu muss die Grabensohle bis zu einer Tiefe von ca. 20 cm begradigt werden, um den Wasserabfluss nicht durch Sedimente und Altablagerungen zu beeinträchtigen. Von der ursprünglichen Planung, den naturbelassenen Bereich des östlich angrenzenden Grabens mit Stau-stufen zu versehen um den Wasserabfluss zu drosseln, wird mit Rücksicht auf den Denkmalschutz Abstand genommen.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Den Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes entsprechend ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Ermöglicht wird vorwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, so dass sich das neue Quartier in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt. Insgesamt können ca. 50 Wohneinheiten entstehen.

In dem in sechs kleine Teilbereiche gegliederten Gebiet wird die geplante Bebauung geringfügig nach Geschossigkeit, Gebäudeart, Gebäudehöhe und Anordnung der Bauflächen wie folgt differenziert.

Bereich	Geschosse	Gebäudeart	GRZ	Höhe
WA 1	II	Einzel- und Doppelhäuser	0,4	10,5 m
WA 2	II - III	Einzel- und Reihenhäuser	0,4	10,0 m - 11,5 m
WA 3	I	Einzelhäuser	0,4	9,0 m
WA 4	I	Einzelhäuser	0,4	9,0 m
WA 5	I	Einzelhäuser	0,4	9,0 m
WA 6	zwingend II	Doppelhäuser	0,4	10,0 m - 10,5 m

Im WA 1 wird die Bebauung, dem Bestand entsprechend, festgesetzt.

Im WA 2 sollen kleinere Mehrfamilien- oder Reihenhäuser ermöglicht werden. Die Geschossigkeit und Gebäudehöhe wird so festgesetzt, dass das im Schallschutzgutachten aufgezeigte Bauungskonzept umgesetzt werden kann.

Im WA 6 sind ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen. Größere Lücken zwischen den Gebäuden sollen möglichst reduziert werden, um eine abschirmende Wirkung zu erzielen.

Im WA 3 soll aufgrund der nördlich vorhandenen Bebauung, auf Doppelhäuser, die tendenziell eher zweigeschossig sind und ein größeres Bauvolumen mit sich bringen, verzichtet werden. Das

Baufeld wird so vorgesehen, dass die neue Bebauung einen gewissen Abstand zu der bestehenden Bebauung aufweist.

Im WA 4 und 5 sind nur Einzelhäuser vorgesehen, da bereits in den Randbereichen vorrangig aus Schallschutzgründen eine etwas dichtere und höhere Bebauung erfolgen muss.

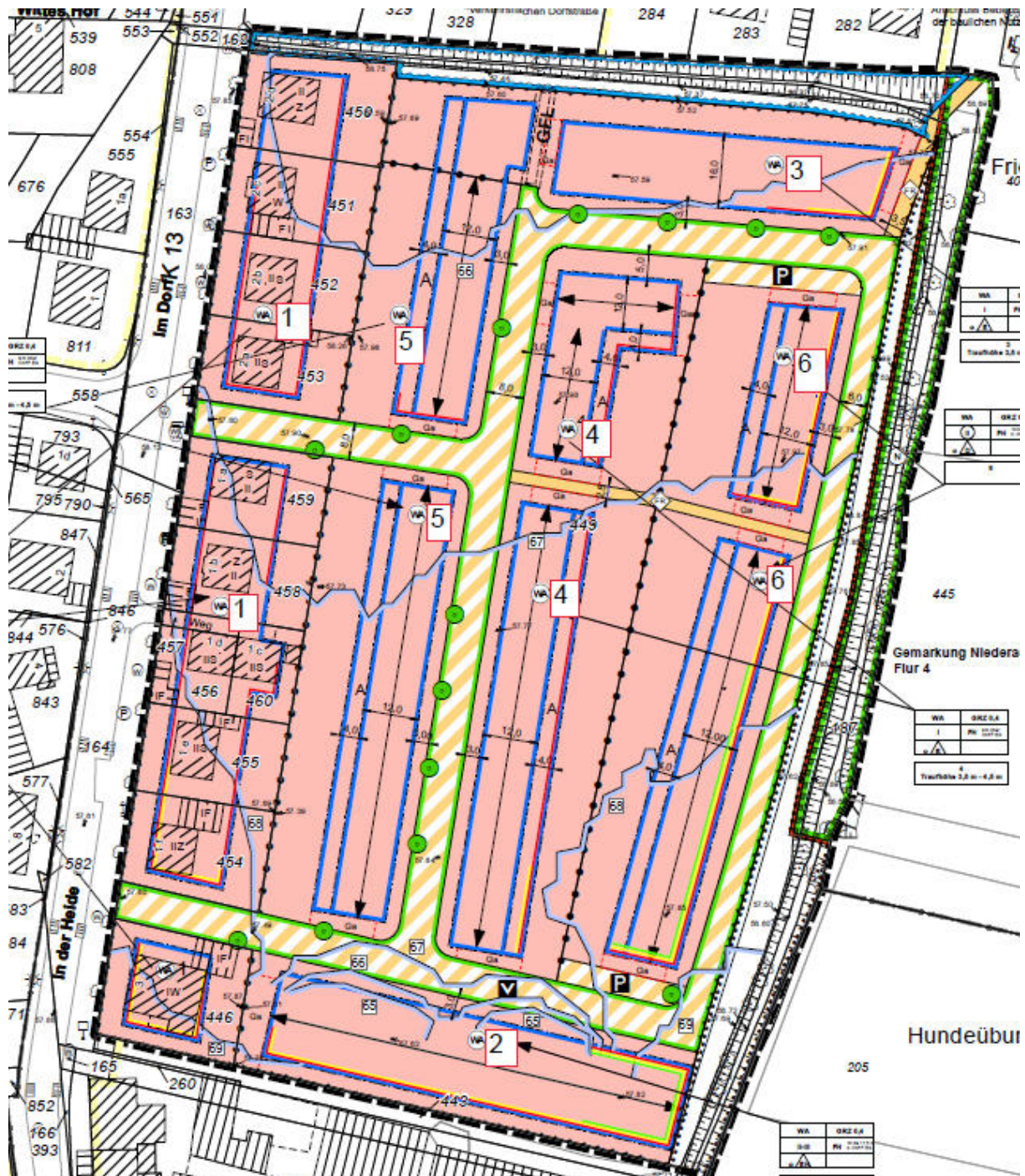


Abbildung 10: Baufeldaufteilung

4.1. Erschließung

Die möglichen Erschließungsbereiche des Plangebietes sind aufgrund der bereits umgesetzten ersten Baureihe definiert. Bei der damaligen Teilung der Grundstücke wurden zwei jeweils 8,0 m breite Grundstücke frei gehalten, über welche die Anbindung des rückwärtigen Bereiches erfolgen soll. Der innere Bereich wird über eine Ringerschließung vorgesehen, da Stichstraßen die Flächenintensive und oft zugeparkte Wendemöglichkeiten erfordern, vermieden werden sollen.

Im östlichen Bereich grenzt die Verkehrsfläche an den Gehölzbestand, so dass bei eventuellen Pflegemaßnahmen eine verkehrliche Erreichbarkeit möglich ist. Der Abstand zu der Gräfte wurde so gewählt, dass Eingriffe in den zu erhaltenden Baum- und Strauchbestand vermieden werden.

Um für Fußgänger und Radfahrer Umwege zu vermeiden, ist innerhalb des Plangebietes eine schmale Wegeverbindung zu den rückwärtigen Grundstücken vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich angrenzend an das Plangebiet eine kombinierte Spiel- und Bolzplatzanlage, die neben ihrer Funktion als Quartiersspielplatz auch Bedeutung als Ausflugsort hat. Der Spiel- und Bolzplatz ist abwechslungsreich gestaltet, gut strukturiert und bietet vielseitige Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Da innerhalb des Plangebietes keine eigenen Spiel- oder Freiflächen vorgesehen werden, wird eine Fuß- und Radweganbindung über eine Brücke erforderlich. Diese wird im Kronenbereich der Gräfte zwei Betonwiderlager erforderlich machen.

Der im Eingangsbereich vorgegebene Straßenquerschnitt von 8,0 m wird im Plangebiet beibehalten. Bei dieser Breite ist es gerade noch möglich, auch gegenüber von Grundstückszufahrten noch öffentliche Parkplätze und Baumstandorte im Straßenraum anzuordnen. Die östliche Erschließungsfläche kann auf 6,0 m reduziert werden, da hier aufgrund des vorhandenen angrenzenden Baumbestandes keine neuen Baumstandorte im Straßenraum vorgesehen werden.

Die etwa 65 m lange Wegeverbindung im mittleren Bereich wird mit 2,5 m Breite vorgesehen. Hier wird davon ausgegangen, dass diese lediglich von den Bewohnern genutzt wird, die längere Wege „außen herum“ vermeiden wollen. Gebietsfremder Verkehr wird nicht erwartet.

4.2. Ver- und Entsorgung

Bestehende Entwässerung

Zum heutigen Zeitpunkt bildet die östlich angrenzende Gräfte die natürliche Vorflut für das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um einen relativ breiten und etwa 2-3 m tiefen Entwässerungsgraben der i.d.R. nicht wasserführend ist und in niederschlagarmen Perioden nach kurzer Zeit trockenfällt. Der im Plangebiet liegende nördliche Graben, der als Gewässer eingestuft wird, entwässert von Westen nach Osten in die Gräfte.

Im Bestand befindet sich außerhalb des Bebauungsplangebietes, im nördlichen Bereich der Gräfte, ein Ablauf in Form eines Ableitungskanals in der Dimension DN 500 mit Anschluss an die örtliche Mischwasserkanalisation. Hierbei handelt es sich um einen Notbehelf, da das gesamte Gebiet auf Grund von Bergsenkungen gekippt ist und dadurch die ursprünglich natürliche Entwässerungsrichtung verloren hat. Weiter östlich befindet sich der Mohnbach, der zukünftig für die Niederschlagentwässerung genutzt werden soll.

In der Straße „Im Dorf“ und in der Straße „An der Gräfte“ erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Ein separater Regenwasserkanal, der zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden könnte, ist nicht vorhanden.

Entwässerungsplanung

Das Wohngebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird mit einem separaten Entwässerungssystem dem Mischwasserkanal in der Straße „Im Dorf“ zugeleitet.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers vor Ort ist nach Aussagen des Fachgutachtens des Büros Firchow & Melchers Geologen GbR aufgrund der Grundwasserstände und des mergeligen Untergrundes nicht möglich.

Gemäß den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Rd. Erl. des MKULNV vom 26.05.2004, AZ: IV-9-031 001 2104), besteht vor der Einleitung eine Behandlungsbedürftigkeit für „stark belastete“ Niederschlagswässer (Kategorie III). Die geplanten Dach- und Hofflächen, sowie die Fuß-/ und Radwege sind der Kategorie I „unbelastet“ zuzuordnen. Die Straßenflächen innerhalb des Baugebietes haben ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von < 300 KFZ/Tag und werden daher der Kategorie IIa (schwach belastet, nicht behandlungsbedürftig) zugeordnet.

Das Niederschlagwasser wird zunächst über zwei Kanalstränge in den Dimensionen DN 400 mm bis DN 600 mm von Süd nach Nord in den nördlichen Graben mit dem weiteren Abfluss in die Gräfte abgeleitet. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die geplante Wohnbebauung entwässern größten Teils in die beiden Regenwasserkanalstränge. Lediglich die östlichen Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen können über die seitliche Böschungsschulter oberflächlich direkt in die Gräfte entwässern.

Außerhalb des Plangebietes, im nordöstlichen Bereich der Gräfte, ist ein neuer kanalisierter Ablauf mit Fließrichtung parallel zur Straße „In der Bauget“ geplant. Hierfür ist ein baulicher Eingriff in den Böschungsbereich in Form eines Betonböschungsstücks erforderlich. Der vorhandene Notablauf der Gräfte wird im Gegenzug entfernt und verdämmt. Im weiteren Verlauf wird der angrenzende Schützenplatz mit einem weiteren Entwässerungskanal in der Dimension DN 600 mm unterquert. Hinter dem Schützenplatz erfolgt die weitere Ableitung des Niederschlags über einen neu anzulegenden offenen Entwässerungsgraben entlang der Straße „In der Bauget“ bis zum Kreuzungsbereich der „Dammstraße“. Nach einer weiteren Unterquerung erfolgt die Einleitung in den Mohnbach.

Für die Einleitung des Niederschlagwassers in den Mohnbach ist eine Einleitungsbeschränkung mit einem mittleren Drosselabfluss von 20 l/s vorgeschrieben. Die hieraus erforderliche Rückhaltung beträgt rund 286 m³. Die Rückhaltung unterliegt in der Berechnung einem 5-jährlichen Regenereignis. Als Retentionsraum sollen die vorhandenen Strukturen in Form der Gräfte genutzt werden. Hierfür kann die Gräfte temporär bei Regenereignissen max. um bis zu 76 cm eingestaut werden. Am bereits erwähnten Ablauf der Gräfte wird zu diesem Zweck zusätzlich eine Notüberlaufschwelle mit einer Drosselblende im Böschungsstück eingebaut. Hinsichtlich der Entleerungszeit ist die Gräfte nach einem Starkregenereignis und gleichzeitigen Volleinstau (max. h=76 cm) nach etwa 4 Stunden wieder entleert. Für das Leerlaufen der Gräfte wird die Sohle zusätzlich begradigt. Der Eingriff erfolgt max. 20 cm tief im Bereich der Sohle. Zur Begradigung werden im Wesentlichen Sedimente und Altablagerungen entnommen. Die seitlichen Böschungen mit dem Baumbestand bleiben von dieser Maßnahme unberührt.

4.3. Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und den kurzen Wegen zum umgebenden Freiraum werden im Plangebiet keine weiteren Grünflächen vorgesehen. Der benachbarte Kinderspielfeld soll über eine kurze neue Wegeverbindung direkt erreichbar werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist im Umweltbericht aufgeführt. Die Gegenüberstellung erfolgt entsprechend der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna und endet mit einem Defizit von 4.884 Biotopwertpunkten. Zur Kompensation der nicht planintern ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe wird eine südöstlich an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche in einem Teilbereich von 12.500 m² aufgeforstet (Gemarkung Niederaden, Flur 3, Flurstück 205, s. Abb.17). Mit einem erzielten Biotopwert von 5000 Biotopwertpunkten ist der Eingriff vollständig kompensiert.



Abbildung 11: Ausgleichsfläche

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 werden ausgeschlossen, da aufgrund der Erschließungssituation kein über die allgemein zulässige Nutzung hinausgehender Verkehr in das Plangebiet hereingezogen werden soll.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um max. 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig. Da außerhalb des Plangebietes eine aufwendige Regenwasserableitung erforderlich wird, soll die abflusswirksame Fläche und das davon abhängige Rückhaltevolumen möglichst reduziert werden.

Eine Ausnahme wird für das mit WA 2 gekennzeichnete Baugebiet festgesetzt. In der Schallschutzuntersuchung wurde bei einer Betrachtung unterschiedlicher Varianten nachgewiesen, dass eine riegelhafte Bebauung an der Südseite des Plangebietes weitgehenden Lärmschutz für die nördlich gelegenen Gebäude und die Freibereiche schaffen kann. Das erfordert aber auch die zwingende Errichtung von Garagen, die mit einem geneigten Dach versehen werden sollen. Da eine geschlossener Bebauung erforderlich wird, zum Schutz der Außenwohnbereiche die Errichtung von Glasvorbauten nicht ausgeschlossen werden soll und Garagen als Schallschutz benötigt werden, ist in diesem Fall mit einer höheren Versiegelung zu rechnen. Es wird daher als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die max. GRZ durch Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet differenziert festgesetzt. In den Bereichen, wo durch Gebäude eine abschirmende Wirkung erzielt werden soll, wird eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Ergänzend werden Mindesthöhe von 10 m und max. Höhen von 10,5 m bzw. 11,5 m vorgegeben.

Um im inneren Bereich und südlich der vorhandenen Bebauung eine zu dicht wirkende Bebauung zu vermeiden, werden im WA 3, 4 und 5 nur eingeschossige Einzelhäuser zugelassen.

Aus Gründen einer einheitlicheren Gestaltung werden Dachformen (Sattel-, Pult- und Walmdach) und tlw. Firstrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auch um ein zu massives Erscheinungsbild zu vermeiden, dass sich z.B. durch ein zweites bzw. drittes gestaffeltes Geschoss und dadurch bedingte höhere Fassadenansichten ergeben könnte.

5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, so dass sich bei der zu erwartenden Entwicklung die angestrebte Kleinteiligkeit ergibt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine sinnvolle Anordnung der Wohngebäude ermöglicht wird. Überbaubare Flächen werden im Wesentlichen mit 12 m Tiefe festgesetzt, so dass gängige Gebäude realisiert werden können. Bis zu einer zweiten Baugrenze in 16 m Tiefe können Terrassen, Terrassenüberdachungen oder verglaste Wintergärten in max. eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll eine zu dicht wirkende Bebauung vermieden werden. Gleichzeitig kann durch die Errichtung von Glasvorbauten ein Schutz der „Außenwohnbereiche“ vor möglichen Lärmimmissionen erreicht werden.

5.4. Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Erschließungssituation mit den relativ schmalen Straßen, sollen in dem Quartier Mehrfamilienhäuser weitgehend ausgeschlossen werden. Um aber Einliegerwohnungen zu ermöglichen, wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt. So sind bei einer Bebauung mit Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Da allerdings auch öffentlich geförderter Wohnraum benötigt wird, sollen in einem Teilbereich (WA 2) auch mehrere Wohnungen je Gebäude zugelassen werden.

In jüngerer Vergangenheit zeigte sich bei Entwicklung von Neubaugebieten verstärkt der Trend, Vorgärten vermeintlich pflegeleicht zu gestalten. Geschotterte Flächen mit einzelnen Kübelpflanzen oder gleich komplett gepflasterte und als Stellplatz genutzte „Vorgärten“ sind vermehrt zu sehen. Von gestalterischen Aspekten abgesehen, führt das dazu, dass öffentliche Parkplätze oder Pflanzflächen im Straßenraum kaum mehr möglich sind. Hinzu kommen eine reduzierte Versickerungsfähigkeit und eine Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen. Um dem zu begegnen, sollen mit folgenden Festsetzungen Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen getroffen werden.

In den Baugebieten WA 2-6 sind Nebenanlagen, Carports und Garagen in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) unzulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze vor Carports und Garagen, sowie Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen bis 1,5 m Höhe.

In den Baugebieten WA 2-6 sind die Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) bis auf die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen freizuhalten. Sie sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsflächen sind vollständig z. B. mit Rasen einzusäen oder mit Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen etc. zu bepflanzen.

Einzubauende Materialien müssen wasserdurchlässig sein. Der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen ist unzulässig.

In den Baugebieten WA 3-6 dürfen die einzelnen Baugrundstücke nur bis zu max. 60 % der Fläche mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen versiegelt werden. Dazu zählen auch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Auf jedem Baugrundstück müssen min. 40 % der Fläche 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 Nutzpflanzen, Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen etc. zu bepflanzen.

Die Breite möglicher Grundstückszufahrten wird in der Summe auf max. 7 m je Grundstück begrenzt, damit im Straßenraum noch Möglichkeiten zur Anlage öffentlicher Parkplätze und Pflanzflächen bestehen.

Bei den Grundstückseinfriedungen wird die Höhe in den Vorgartenbereichen auf 1,2 m begrenzt, um den nur 6,0 m bis 8,0 m breiten Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen. Als Vorgärten werden die Bereiche zwischen den Straßen und den vorderen Gebäudefassaden betrachtet. Eine Höhe von 1,8 m wird für die Grundstücke vorgesehen, wo die Hauptgärten (im Unterschied zu den Vorgärten) an Verkehrsflächen grenzen, so dass ein Sichtschutz gewährleistet werden kann. Feste Einfriedungen wie z. B. Mauern oder Gabionen sollen ausgeschlossen werden.

6. Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsrand zwischen der Straße „In der Heide“ und dem Gelände von Haus Oberfelde in Lünen-Niederaden an.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft werden nicht in Anspruch genommen.

Ein Verbotstatbestand für den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG wird durch das Planvorhaben nicht verursacht.

Im Schallschutzgutachten wird aufgeführt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der Freiflächen und der geplanten Gebäude nicht eingehalten werden können und Maßnahmen des passiven Lärmschutzes notwendig sind.

Erholungsnutzungen werden nicht beeinträchtigt.

Der Boden ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen vorgeprägt. Geschützte Bodenarten oder Böden mit hoher Biotopfunktion kommen nicht vor. Das Planvorhaben verursacht Versiegelungen von offener Bodenfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorgelegten Bebauungsplans Nr. 231 sind derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind gemäß Bodengutachten nicht erforderlich.

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein Graben, der als Gewässer eingestuft wird. Das Grundwasser wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Nachhaltige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden nicht verursacht. Das Plangebiet liegt in klimatisch günstig beeinflusster Siedlungsrandlage.

Die klimatischen Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelungen sollen durch Maßnahmen wie Dachbegrünung von Garagen und Pflanzmaßnahmen vermindert werden.

Die Planung bewirkt zwar eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes; die neue Bebauung fügt sich jedoch verträglich in das Ortsbild ein.

Im Bebauungsplanbereich befindet sich ein Bodendenkmal (Gräfte = historische Grabenanlage), das Bestandteil des Bau- und Bodendenkmales Haus Oberfelde ist. Die Belange des Denkmalschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

Auswirkungen von Wärme, Strahlung, Bewegungen und sonstigen Belästigungen treten nicht auf. Während der Bauphase kommt es vorübergehend zu Belästigungen durch Lärm und Erschütterungen.

Der Umgang mit Abfällen und Recycling wird entsprechend der Abfallentsorgungskonzepte abgewickelt. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, den Boden und das Landschaftsbild werden planinterne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Weitere Verminderungsmaßnahmen dienen der Minimierung von Auswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter.

Mögliche Umweltauswirkungen sowie die Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und weiterhin durch regelmäßige Kontrollen überwacht (Monitoring).

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist damit abschließend festzuhalten, dass, bei Durchführung der Kompensations- und Verminderungsmaßnahmen, keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kulturgüter, Boden, Wasser, Klima, Klimaschutz, Luft, Biotope sowie Artenschutz zu erwarten sind.

7. Flächenbilanz

Fläche	Größe in qm	Flächenanteil in %
Plangebiet	34.231	100
Allgemeines Wohngebiet	24.916	72,8
Verkehrsfläche	4.695	13,7
Fuß- und Radweg	295	0,9
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.225	3,6
Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern	1.653	4,8
Schutzgebiet	1.447	4,2

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Geplant ist dennoch ein Erwerb der Grabenbegleitstreifen an den nördlichen und östlichen Plangebietsrändern.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:500 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 03.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) getroffenen Festsetzungen i. V. m. der BauNVO vom 21.11.2017 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Gutachten zur Planung

- Immissionsschutz- Gutachten vom 27.4.2021, Uppenkamp und Partner,
- Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung vom 6.7.2015 und 17.6.2016, Firchow & Melchers Geologen GbR,

Lünen, Mai 2021

Abteilung Stadtplanung

gez.

Julia Klein
Teamleitung Stadtplanung

Teil B Umweltbericht

gez.

Jörg Zimmermann
Verfasser