

Begründung zu dem Bebauungsplan

Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“ 7. Änderung März 2017

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/Flächen für den ruhenden Verkehr
- 5.5 Grünflächen
- 5.6 Verkehr und Immissionsschutz

6. Auswirkungen auf die Umwelt

- 6.1 Schutzgebiete/Festsetzungen des Landschaftsplanes
- 6.2 Reale Vegetation/Biotopverbund
- 6.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 6.4 Boden und Wasser
- 6.5 Klima und Luft, Klimaschutz
- 6.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen
- 6.7 Orts- und Landschaftsbild

7. Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

8. Flächenbilanz

9. Bodenordnung

10. Festsetzungen und Hinweise

1. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“ wurde zuletzt geändert im Zusammenhang mit der Neugestaltung des südlichen Bereichs der Fußgängerzone Lange Straße (6. Änderung mit Rechtskraft vom 10.12.2008).

Für einen Teil des Änderungsbereiches (Flurstück 1754) wurden mit der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des sogenannten Zentrums für Bildung und Kultur (ZBK) geschaffen, eines der Leitprojekte aus dem Stadtumbaukonzept. Dieses Projekt wird nicht mehr weiterverfolgt. Aktuell liegt eine Anfrage zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes einer überörtlich agierenden Gemeinbedarfseinrichtung auf diesem Grundstück vor.

Der derzeitige Bebauungsplan trifft für das Baugrundstück die Festsetzung zur Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kultur“. Das Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich über die Zahl der Vollgeschosse -maximal drei- definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Das beantragte Vorhaben ist planungsrechtlich als Gemeinbedarfsnutzung einzustufen, die besondere Zweckbestimmung des derzeitigen Bebauungsplans steht einer Zulässigkeit jedoch entgegen.

Ziel der jetzigen Bebauungsplanänderung ist es daher vor allem, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben zu schaffen. Die bisherige Festsetzung für den westlichen Planbereich, als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (Kultur), soll weiterhin als Gemeinbedarfsfläche allerdings mit der besonderen Zweckbestimmung „Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“ festgesetzt werden. Die für den östlichen Planbereich getroffene Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (Kultur) soll erhalten werden, um den Standort des „LÜKAZ“ zu sichern. Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um Alternativen für das sogenannte Zentrum für Bildung und Kultur an anderer Stelle stellt das eine Verbesserung der Handlungsoptionen für die Nutzung der Fläche dar. Die Planänderung übernimmt auch die durch die Umgestaltung der südlichen Lange Straße entstandene neue Entreesituation.

Wegen der planinhaltlich eher nur marginalen Änderung beabsichtigt die Stadt Lünen hierfür den Bebauungsplan Nr. 33 „Innenstadt Südost“ 7. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gemäß § 13a 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. Das ist in diesem Bebauungsplan bei einer maximalen Grundfläche von ca. 5.000 m² nicht der Fall. Gleichwohl ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.

1.2 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Lünen hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 für dieses Plangebiet die 7. Änderung des Bebauungsplanes Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“ 6. Änderung werden von dem neuen Bebauungsplan überlagert und durch dessen Festsetzungen im überlagernden Teil ersetzt. Die allgemeine Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.05.2016 bis einschließlich 30.05.2016. Anregungen zur geplanten Änderung wurden von der Öffentlichkeit nicht gemacht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 1177, 1178, 1179, 1511, 1776, 1777, 1778, 1779, 1315 tlw. und 1759 tlw. mit einer Größe von 9.913 m².

Das Plangebiet des Änderungsbereiches wird begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze der Neuberinstraße,
- im Osten von der Kurt-Schumacher-Straße (B 236),
- im Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 1178, 1779, 1179 und 1511
- im Westen von der westlichen Grenze der Lange Straße.

Abgrenzung des Plangebietes:



Der genaue Änderungsbereich ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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 Planbereich liegt außerhalb des Geltungsraumes des Landschaftsplanes Lünen. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20, 23, 47 und 63 Landschaftsgesetz NRW oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht 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 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kultur“ sowie Jugendheim, eine öffentliche Grünflächen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Änderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Lünen Nr. 33 „Innenstadt Südost“ 6. Änderung. Diese 6. Änderung setzt für das Plangebiet größtenteils eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kultur“ sowie Jugendheim (LÜKAZ) fest. Diese Festsetzung dient sowohl der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Jugendfreizeiteinrichtung als auch der potenziellen Erweiterung dieses Standortes durch zusätzliche kulturelle Aktivitäten. Daneben sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie die öffentlichen Erschließungsflächen. Die nunmehr geplante 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innenstadt Südost“ ersetzt mit ihren Festsetzungen im überlagernden Teil ausschließlich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Innenstadt Südost“ 6. Änderung zu der Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kultur“. Das Baufeld der Ge-

meinbedarfsfläche für die Jugendeinrichtung wird geringfügig erweitert. Gleichzeitig wird die ehemals festgesetzte westliche öffentliche Grünfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz) festgesetzt und somit der im Zuge des Projektes „Stadtumbau West“ umgesetzten und neu geschaffenen Platzsituation angepasst.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Städtebauliche Situation

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein in Teilen bis zu VIII - geschossiges Wohn- und Geschäftshaus als südlicher Abschluss des zentralen Innenstadtbereichs (Fußgängerzone) von Lünen. Direkt östlich angrenzend wird der Bereich zwischen Pfarrer-Bremer-Straße und B 236 als öffentlicher Parkplatz genutzt. Südlich des Plangebietes schließt sich eine maximal III – geschossige, vorrangig für Wohnzwecke genutzte, heterogene Bebauungsstruktur an. Weiter südlich, bis zur Viktoriastraße, schließt sich das gewerblich genutzte Betriebsgelände eines Autohauses an. Die nordwestliche Plangebietsgrenze wird zum einen durch eine straßenbegleitende Grünfläche der Kirche und der neuen Platzsituation als Entree zur südlichen Innenstadt/Fußgängerzone charakterisiert. Das weiter nördlich angrenzende Kerngebiet stellt den direkten Anschluss an die Fußgängerzone der „Lange Straße“ dar.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt an der Viktoria Straße (B 54) über die Lange Straße und über die Neuberinstraße an die Kurt-Schumacher-Straße (B 236). Bushaltestellen im näheren Umfeld befinden sich in der Lange Straße, Kurt-Schumacher-Straße und Viktoria Straße. Mit dem nördlich angrenzenden Parkhaus und dem öffentlichen Parkplatz an der Pfarrer-Bremer-Straße ist ein für die Innenstadt quantitativ bedeutendes Parkplatzangebot vorhanden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen für den Planbereich sind bereits vorhanden. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Das Plangebiet wird derzeit vor allem durch eine öffentliche Grünfläche und den westlich vorgelagerten zentralen Platzbereich in der öffentlichen Verkehrsfläche, im südlichen direkten Entreebereich zur Fußgängerzone, geprägt. Die derzeitige Grünfläche soll mit einem zentralen Verwaltungsgebäude einer regional tätigen Gemeinbedarfseinrichtung bebaut werden. Dabei wird die überbaubare Grundstücksfläche aus der 6. Änderung nur marginal überschritten. Die maximale Gebäudehöhe soll im Rahmen einer adäquaten Grundstücksnutzung und behutsamen Verdichtung angepasst werden. Besonderes Augenmerk ist insbesondere auf den Erhalt des zentralen Platzes im Eingangsbereich zu richten. Hierbei ist vor allem durch eine architektonisch und städtebaulich gelungene Architektur und Gebäudestellung der Platzcharakter zu unterstützen und zu fassen. Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen wie die Jugendeinrichtung (LÜKAZ) und die am östlichen Plangebietsrand liegende öffentliche Grünfläche sollen erhalten bleiben.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Innenstadt Südost“ 7. Änderung soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung des westlichen Teilbereiches der bisherigen Fläche für den Gemeinbedarf schaffen. Insgesamt sind drei „Bausteine“ für unterschiedliche Nutzungen zweckentsprechend festzusetzen. Die zur Bebauung anstehende westliche Teilfläche der Fläche für den Gemeinbedarf soll weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, jedoch mit der besonderen Zweckbestimmung „Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“. Die vorhandene Jugendeinrichtung (LÜKAZ) ist entsprechend der derzeitigen Nutzung festzusetzen und zu erhalten, ebenso wie die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche. Der im Zuge des Stadtumbauprojektes realisierte öffentliche Platzbereich ist entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Platz“) und die neue Straßenführung festzusetzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Fläche für den Gemeinbedarf getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,4 sollen einen harmonischen Übergang von dem nördlich gelegenen Kerngebiet zu den südlich angrenzenden weniger dicht bebauten Wohngrundstücken gewährleisten. Die in der 6. Änderung festgesetzte maximale Geschoszahl von III – Vollgeschossen soll im Sinne der Klarheit der Höhenentwicklung durch eine Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen mit 62,00 m über NN ersetzt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die anhand von Baugrenzen für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine flexible bauliche und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zu. Als Bauweise wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5.4 Erschließung/Flächen für den ruhenden Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lange Straße und über die Neuberinstraße. Die gewollte städtebauliche und architektonische Kubatur des geplanten Gebäudes lässt es auf Grund der vorhandenen Grundstücksfläche nicht zu alle erforderlichen Stellplätze im Plangebiet zu realisieren. Die fehlenden Stellplätze könne jedoch im direkten Umfeld des Plangebietes gesichert bzw. nachgewiesen werden.

5.5 Grünflächen

Die bereits in den früheren Änderungen des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen der Jugendeinrichtung und der B 236 ist entsprechend festzusetzen. Die bisher im westlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde bereits im Zuge des Stadtumbauprojektes West zu einem befestigten öffentlichen Platz umgebaut. Dieser Platzbereich wird daher entsprechend seiner besonderen Zweckentsprechung als Verkehrsfläche „Platz“ festgesetzt.

5.6 Verkehr und Immissionsschutz

Die direkte Citylage des Plangebietes ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage mit fuß- und radläufigem Einzugsbereich sowie der guten ÖPNV-Bedienung wird für das Plangebiet durch die geplante Nutzungsänderung von einer konstanten Belastung durch den motorisierten Individualverkehr ausgegangen. Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht daher festzustellen, dass durch die geplante Nutzungsänderung keine zusätzlichen Verkehrsbeeinträchtigungen bzw. Lärmimmissionen auftreten dürften.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Bei einem Vorhaben gem. § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen. Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind jedoch alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen, in der Begründung darzustellen und abzuwägen.

6.1 Schutzgebiete/Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Planbereich des 7. Änderungsverfahrens liegt außerhalb des Geltungsraumes des Landschaftsplanes Lünen. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Landesnaturschutzgesetz NRW oder Bundesnaturschutzgesetz liegen nicht vor. FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von mehr als 300 m vom Plangebiet und werden von der Planung nicht berührt.

6.2 Reale Vegetation/Biotopverbund

Die Freiflächen des Plangebietes werden ausschließlich von den gärtnerisch gestalteten Grünflächen der Jugendfreizeiteinrichtung sowie einer öffentlichen Grünfläche an der Neuberinstraße eingenommen. Diese Freiräume sind durchweg durch gärtnerisch gestaltete Gehölz- und Rasenflächen gekennzeichnet. Ortsbildprägend ist ein ca. 15 m hoher Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*) an der südöstlichen Ecke der Grünfläche Neuberinstraße. Daneben befinden sich hier 2 Birken, eine Eibe, 2 große Schwarze Holunder sowie 5 Linden entlang der Neuberinstraße. Der Tulpenbaum und die fünf Linden als Straßenbäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Ein Lindenbaum ist zu versetzen um die Parkplatzzufahrt zu gewährleisten. Die im Baufeld liegenden Gehölze müssen bei Umsetzung der geplanten Bebauung entfallen und sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu kompensieren. Unberührt bleiben die Bäume und Sträucher in den Außenflächen der Jugendeinrichtung. Seltene oder geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor. Der Änderungsbereich wird im stadtökologischen Fachbeitrag der Stadt Lünen nicht als Bestandteil des Biotopverbundsystems oder der Biotopkartierung NRW dargestellt.

6.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Rechtliche Rahmenbedingungen und Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Da für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 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 Fachinformationssystems (FIS) des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucher Nordrhein-Westfalen (LANUV) für das Messtischblatt 4311, wobei das Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Teilausschnitt belegt, sowie das Fundortkataster des LANUV und eigene Beobachtungen. Durch die Abfrage im FIS 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 Messtischblatt 4311 werden 53 Vogelarten, 6 Fledermausarten sowie 1 Amphibienart aufgelistet. Die selektive Liste für den Lebensraum „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ reduziert die Artenzahl auf 17 Vogelarten, 4 Fledermausarten und 1 Amphibienart. Auf eine Einzeldarstellung dieser Arten wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet. Bei der Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen 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, das sich nach Umsetzung der Planung auf umliegende Bereiche erstrecken kann.

Vögel

Von den vorhandenen Strukturen in Verbindung mit den Habitatansprüchen der Arten lassen sich Rückschlüsse auf das potentielle Vorkommen im Untersuchungsgebiet ziehen. Für die in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführten Vogelarten ist die Struktur und Ausstattung des Planungsraumes nicht geeignet. Aufgrund der Innenstadtlage, der intensiven Pflege und des hohen Störpotentials sind die Flächen von eher untergeordneter Bedeutung für die Artenvielfalt. Spezialisten und störempfindliche Arten finden in den intensiv genutzten Freiflächen des Plangebietes keinen Lebensraum. So 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 nicht vorhanden. Die allgegenwärtigen Arten, die potenziell Brutmöglichkeiten in den Gehölzen nutzen können, unterliegen ebenfalls einem allgemeinen Schutz, befinden sich jedoch in einem günstigen Erhaltungszustand und werden durch das Planvorhaben nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend Ausweichräume mit unterschiedlichen Strukturen.

Fledermäuse

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

Jagdhabitat stellt der Bereich kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Mit ihrem großen Aktionsradius können die Tiere problemlos in die Umgebung mit Grünanlagen, Gärten und Flussauenbereich ausweichen.

Amphibien

Durch das Fehlen stehender Gewässer existieren im Plangebiet keine Fortpflanzungsmöglichkeiten für Amphibien.

Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Konflikte für den Artenschutz entstehen im Allgemeinen durch den Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Überprägung, aber auch durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen wie Licht- und Lärmimmissionen, Bewegungen oder Erschütterungen. Bei Realisierung der angestrebten Bebauung für diesen Teilbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt-Süd“ entfällt eine Rasenfläche mit Einzelgehölzen im Innenstadtbereich. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen auf den Artenschutz oder Beeinträchtigungen während des Baubetriebs sind zu vernachlässigen. Die Entfernung der Gehölzbestände auf der betroffenen Fläche wird außerhalb der Brutzeiten durchgeführt.

Nach Beurteilung der vorliegenden Biotopstrukturen sind keine Auswirkungen des Planvorhabens auf artenschutzrelevante Habitats oder seltene Biotope zu erwarten. Es werden weder Quartiere noch essentielle Habitatbestandteile in Anspruch genommen oder erhebliche Störungen von lokalen Populationen im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 1 Nr.2 BNatschG ausgelöst. Verfahrenskritische Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind im Planungsraum nicht bekannt. Aktuelle Gefährdungen von Einzelvorkommen oder Populationen der planungsrelevanten Arten werden daher durch die Planung nicht verursacht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatschG nicht erfüllt werden.

6.4 Boden und Wasser

Der Planungsraum gehört zur Landschaftsökologischen Raumeinheit der Niederterrassen der Lippe. Über den Lockergesteinen des Quartärs steht ein Brauner Auenboden–Auengley an. Sand und lehmiger Sand aus Auenablagerungen weisen bei geringem Grundwassereinfluss die Feuchtstufe frisch auf. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Im Altlastenkataster des Kreises Unna ist eine Altlastenverdachtsfläche Nr. 20/113 im nordwestlichen Randbereich (Kreuzungsbereich Lange Str./Neuberinstraße) der Änderung erfasst. Sie ragt ca. 3 m in das Plangebiet. Die geplante Baumaßnahme ist hiervon jedoch nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Gesetzlich festgelegte Überschwemmungsbereiche oder empfindliche Grundwasserbereiche sind von der Planung nicht betroffen. Der Grundwasserflurabstand ist mit 139 - 200 cm als mittel anzugeben. Gefahr von Stauwasser besteht nicht. Die Inanspruchnahme des bislang noch un bebauten Bereiches gemäß den Festsetzungen der 7. Änderung bewirken eine Teilversiegelung der Flächen und eine Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation.

6.5 Klima und Luft, Klimaschutz

Das Plangebiet ist dem Stadtklima zuzuordnen. Das Klima der dicht bebauten Bereiche zeichnet sich durch geringere tägliche Temperaturschwankungen, höhere Winddämpfung sowie normale Einstrahlungsbilanz aus. Der Einfluss nahegelegener Freiflächen ist jedoch je nach Windlage durch gute Ventilation und Abbau extremer Temperaturen spürbar. Durch die geplante Bebauung gehen kleinräumig Freilandflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion verloren. Angesichts der Lage mit direktem Bezug zu größeren Freiflächen (Lippeaue) ist jedoch keine Verschlechterung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse durch die Bebauung zu erwarten. Die lokalklimatische Funktion dieser Flächen ist im Gesamtzusammenhang eher gering, so dass durch die Bebauung keine spürbare Veränderung des Lokalklimas eintritt. Temperatur ausgleichend und als sommerliche Kühlzonen wirken die zu erhaltenden Bäume. Auf die Festsetzung zusätzlicher gebäudespezifischer Maßnahmen zum Klimaschutz wird verzichtet, da die bereits existierenden Energiefachrechte weitergehende Regelungen treffen.

6.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten als Ziel zu

betrachten. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt-Süd“ bewirkt den Verlust einer Rasenfläche mit Gehölzen im Innenstadtbereich. Die Fläche ist nicht als Grün- und Erholungsanlage gestaltet und ausgestattet, so dass der Bereich lediglich als gelegentlicher Hundeauslauf genutzt wird. Die Gartenbereiche des Jugendzentrums werden entsprechend ihrer Bestimmung intensiv genutzt, sind aber von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Die Umsetzung der B-Plan-Änderung bewirkt für das Schutzgut Mensch und Erholung keine wesentliche Veränderung des derzeitigen Zustandes.

6.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ende der Fußgängerzone Lange Straße am Rand der Innenstadt. Die Rasenfläche an der Neuberinstraße gestattet einen Blick auf prägende große Bäume (Blutbuche, Tulpenbaum) und vermittelt im Kreuzungsbereich den Eindruck von Weite und Großzügigkeit. Auffallend sind hier Blühaspekte im Frühjahr durch die großen Holundersträucher sowie überhängende Sträucher des Nachbargrundstückes. Besondere Eigenarten weist der Änderungsbereich nicht auf, da er nicht durch Seltenheit oder besondere kulturelle Nutzungsformen gekennzeichnet ist. Planungsziel ist die Ergänzung der vorhandenen Struktur des Innenstadtbereiches wobei sich die zukünftige Bebauung mit der geplanten Bepflanzung sowie den erhaltenswerten Bäumen gebietsverträglich in das vorhandene Ortsbild einfügen wird.

7. Anwendung der Bodenschutzklausel und Abwägung

Die projektierte Bebauungsplanänderung dient ausschließlich der Änderung der bisher bereits festgesetzten Art der zulässigen Nutzung. Über das bereits zulässige Maß hinaus finden keine weiteren Eingriffe in den Boden statt. Insgesamt trägt diese Bebauungsplanänderung dem Ziel der Reaktivierung und Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung. Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

8. Flächenbilanz

	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Fläche für den Gemeinbedarf	4.664 m ²	47,1 %
Öffentliche Grünfläche	1.630 m ²	16,4 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.754 m ²	17,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	1.865 m ²	18,8 %
Gesamt	9.913 m²	100 %

9. Bodenordnung

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

10. 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 BauNVO vom 23.01.1990 (in der zurzeit gültigen Fassung) in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Lünen, März 2017

Abteilung Stadtplanung

gez. Berger

Thomas Berger
Abteilungsleiter

Abteilung Stadtplanung

gez. Schwerd

Michael Schwerd
Verfasser