

Begründung
für den Bebauungsplan
Lünen Nr. 168 Teilbereich B „Westfalia“
vom 23.10.2001

Planungsanlass

Der Rat der Stadt Lünen hat am 16.12.1993 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wethmar Mark“ gefasst. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasste das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen „Eisenhütte Westfalia“ einschließlich der ca. 28 ha großen Erweiterungsfläche nördlich der Werksanlagen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wurde der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche gegliedert. Teilbereich A umfasst das Gebiet der ehemaligen Erweiterungsfläche der früheren „Eisenhütte Westfalia“ südlich der Münsterstraße und nördlich der Werksanlagen mit der überwiegenden Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan ist seit dem 19.09.2000 rechtskräftig und mit der Realisierung dieses Wohngebietes ist bereits begonnen worden.

Der südliche Teilbereich B umfasste gemäß dem oben genannten Aufstellungsbeschluss das Werksgelände der „Eisenhütte Westfalia“ bzw. der Nachfolgefirma Westfalia Becorit Industrietechnik (WBI). Da zum damaligen Zeitpunkt die zukünftige Entwicklung des Unternehmens nicht abzusehen war, wurde die Überplanung dieses Teilbereiches zunächst zurückgestellt.

Zwischenzeitlich ist der betriebliche Umstrukturierungsprozess abgeschlossen. Das Gelände wird heute zu ca. zwei Drittel von der DBT Deutsche Bergbau Technik GmbH, die ihre Aktivitäten in Lünen konzentriert hat, genutzt. Die genutzte Fläche mit der vorhandenen Kapazität an Hallen wird auch langfristig für die Entwicklung des Unternehmens ausreichend sein, so dass kein aktuelles Planungserfordernis für diesen Teil gesehen wird. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat daher in seiner Sitzung am 15.06.1999 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168, Teilbereich B auf die weitgehend ungenutzte Teilfläche im Osten zu beschränken.

1. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten Lünens in der Gemarkung Altlünen, Flur 10.

Begrenzt wird das Planungsgebiet

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Willi-Melchers-Straße (gleichzeitig südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 168, Teilbereich A) und im nordöstlichen Plangebietsbereich durch die nördliche Grenze der Parzelle 244 (Privatweg),
- im Süden durch den Deich der Lippeaue,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 1192 und im weiteren Verlauf durch die östliche Grenze des Werksgeländes der DBT Deutsche Bergbautechnik GmbH,
- im Osten durch einen klar abgegrenzten Siedlungsrand, der durch die östlichen Grenzen der Parzellen 288, 422, 424 gebildet wird.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12,4 ha.

2. Planungsziele

Das Plangebiet, welches die östliche Teilfläche des ehemaligen Werksgeländes in der Größe von ca. 12,4 ha umfasst, soll einer gewerblichen Wiedernutzung zugeführt werden und insbesondere Klein- und Mittelbetrieben des Handwerks und des verarbeitenden Gewerbes für Verlagerungen und Neugründungen zur Verfügung stehen.

Der Grundstückseigentümer, die Montan Grundstücksgesellschaft mbH (MGG), beabsichtigt die Gründung einer Projektgesellschaft mit Beteiligung der Stadt Lünen, die unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel die notwendigen Maßnahmen realisieren soll.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168, Teil B "Westfalia" soll das für die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen (Abbruch nicht mehr nutzbarer Gebäude; Herstellung neuer Erschließungsanlagen) und die geordnete Wiedernutzung des Geländes erforderliche Planungsrecht geschaffen werden. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer städtebaulichen Rahmenplanung, die das Büro Planquadrat, Dortmund, im Auftrag der Projektbeteiligten erarbeitet hat.

Bei der Planung sollen folgende generelle Planungsziele beachtet werden:

- weitestgehend restriktionsfreie Nutzung der gewerblichen Bauflächen, jedoch unter Beachtung der immissionsschützenden Belange des nördlich des Plangebietes in der Realisierung befindlichen Wohngebietes sowie der vorhandenen Wohnnutzung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes,
- sparsames Erschließungskonzept unter Beachtung der Zielsetzung, Grundstücksflächen für kleinere und mittlere Betriebe (< 5.000 m²) zu erschließen,
- Beachtung der im Plangebiet vorhandenen naturräumlichen Strukturen mit dem Ziel, erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vollständig zu kompensieren.

3. Planungsrechtliche VorgabenFlächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen weist für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes gewerbliche Baufläche aus. Im Norden ist eine Waldfläche mit der Zweckbestimmung Parkwald dargestellt. Es handelt sich um eine stadtnahe Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzes mit besonderer Erholungsfunktion.

Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan Bezirk Arnsberg - Teilabschnitt Dortmund, Unna, Hamm - als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Landschaftsplan Nr. 1

Der Landschaftsplan trifft für das gesamte Plangebiet keine Aussagen.

4. BestandsbeschreibungNutzung

Auf dem zu überplanenden Gelände befinden sich umfangreiche und teilweise großflächige Hallenbauten der ehemaligen „Eisenhütte Westfalia“, die nicht mehr gewerblich genutzt werden. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes und der nicht gegebenen Anpassungsmöglichkeiten an veränderte gewerbliche Nutzungsanforderungen ist die Beseitigung des überwiegenden Teils der Bausubstanz vorgesehen. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes soll ein ca. 4.000 m² großes Hallengebäude aufgrund guter Bausubstanz erhalten bleiben.

Das frühere Verwaltungsgebäude der „Eisenhütte Westfalia“ an der Hüttenallee und drei südlich anschließende Hallen werden auch zukünftig von der DBT genutzt und sind dementsprechend in das Bebauungsplankonzept zu integrieren.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes haben sich nach Aufgabe eines ehemaligen Werksparkplatzes bereits zwei Handwerksbetriebe (Dachdecker, Maler) auf herausparzellierten Grundstücken angesiedelt.

Östlich der Hüttenallee, im Bereich der Werkszufahrt, befinden sich vier Wohngebäude (ehemalige Werkswohnungen) sowie auf der östlich angrenzenden Parzelle 228 ein einzeln stehendes Wohnhaus, die in das Plankonzept des Bebauungsplanes zu integrieren sind.

Im Hinblick auf die landschaftsräumliche Ausstattung des Plangebietes sind insbesondere zwei Waldflächen südlich der Willi-Melchers-Straße und im Südosten beiderseits des Mühlengrabens zu nennen, die entsprechend im Planungskonzept zu berücksichtigen sind.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Werkskantine bleibt erhalten und wird in die städtebauliche Konzeption eingebunden. Östlich der ehemaligen Werkszufahrt und der vorbezeichneten Hallen- und Werkstattkomplexe befinden sich das ehemalige Verwaltungsgebäude und die so genannte „weiße Villa“, die in ein parkähnliches Gelände eingebettet sind. Dieses architektonische Ensemble steht zwar nicht unter Denkmalschutz, soll aber ebenfalls erhalten und einer Wiedernutzung zugeführt werden.

Verkehr

Verkehrlich ist das Plangebiet an die Hüttenallee angebunden, die direkt von Norden in das ehemalige Werksgelände hineinstößt.

Vorhandene Infrastruktur

Die vorhandene technische Infrastrukturausstattung des Areals (Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) ist veraltet und für eine zukunftsorientierte Nutzung nicht mehr geeignet. Der Aufbau eines neuen Ver- und Entsorgungssystems ist daher vorgesehen.

Gewässer

Der das Plangebiet in Ost-West-Richtung querende, verrohrte und überbaute Mühlengraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Eine Öffnung und Renaturierung des Mühlengrabens wird im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes überprüft. Aufgrund der Tiefenlage des Wasserlaufes, des Altlastenumfeldes und der durch den Bebauungsplan verfolgten Ziele kann eine Ausbauvariante in der heutigen Lage des Mühlengrabens mit großer Wahrscheinlichkeit nicht realisiert werden.

Im Entwicklungskonzept wird die Möglichkeit einer Verlegung des Mühlengrabens südlich des Deiches bzw. einer angemessenen Ausgleichsmaßnahme geprüft. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit dem Lippeauenprogramm notwendig.

Eine erneute Überbauung des nicht mehr benötigten Gewässergewölbes ist aus statischen und wasserrechtlichen Erwägungen abzulehnen. Im Zuge der Aufhöhung des potenziellen Überschwemmungsgebietes hinter dem Deich wird angestrebt, auch den verrohrten Mühlengraben aufzufüllen. Dazu ist ein Gewässeraufhebungsverfahren gemäß § 31 WHG durchzuführen.

5. Verfahrensstand - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 12.07.99 bis 06.08.99 durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Stadt Lünen mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen, stattgefunden.

Aus dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen ergeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.10.1999 bis zum 11.11.1999 durchgeführt.

6. Planungsmaßnahmen

6.1 Planungskonzept

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, das weitestgehend brach gefallene Gewerbe- und Industrieareal der ehemaligen „Eisenhütte Westfalia“ einer gewerblichen Wiedernutzung zuzuführen. Dieses Ziel steht in völliger Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und der Stadtentwicklung, da mit der Brachflächenreaktivierung der Nutzungsdruck auf das knappe Freiraumpotential verringert wird und bereits vorhandene infrastrukturelle Anlagen genutzt werden. Zielgruppe der Reaktivierungsbemühungen sind dabei insbesondere Klein- und Mittelbetriebe des Handwerks und des verarbeitenden Gewerbes (Neugründungen, Verlagerungen), die nicht auf einen unmittelbaren und direkten Verkehrsanschluss an das Autobahnnetz angewiesen sind.

Entsprechend dieser Zielsetzung ist das gebietsinterne Erschließungskonzept auf die Bildung kleinerer und mittlerer Gewerbegrundstücke auszurichten. Ausgehend von der vorhandenen Werkszufahrt in Verlängerung der Hüttenallee wird das Gebiet kammartig von zwei Stichstraßen in Ost-West-Richtung erschlossen. Hierdurch wird die Bildung ca. 50 m bis 80 m tiefer Grundstücke, entsprechend Grundstücksgrößen von ca. 2.000 - 4.000 m², ermöglicht.

Die Abstände zur geplanten Wohnbebauung nördlich der Willi-Melchers-Straße (B-Plan Nr. 168, Teilbereich A „Wethmar Mark“) und auch zu den vier Wohnhäusern im Nordosten des Plangebietes erfordern eine sinnvolle Gliederung des Gewerbegebietes, so dass auch unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes gute Standortbedingungen für die anzusiedelnden Unternehmen hergestellt werden können.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft gering ist und innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Neben den beiden Waldflächen im Norden und Südosten

des Plangebietes werden auch die schützenswerten Grünstrukturen östlich der Werkszufahrt (Planstraße A) weitestgehend erhalten.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird ganz überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der nordöstliche Plangebietsbereich mit den insgesamt vier Wohnhäusern im Bereich der ehemaligen Werkszufahrt wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die vier Gebäude haben durch grundbuchliche Eintragung den gleichen Status wie betriebsgebundenes Wohnen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Mit der Festsetzung dieser Grundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO würde ein städtebaulich nicht integrierter Wohngebietsansatz im Sinne einer Splitterbebauung planungsrechtlich verfestigt. Unter der Zielsetzung einer langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher für diesen ca. 3.200 m² großen Plangebietsteil Mischgebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksnutzung mischgebiets-typisch (Wohnen / wohnverträgliches Gewerbe) zu entwickeln.

Östlich an das vorbeschriebene Mischgebiet grenzt eine ca. 1.500 m² große Parzelle an, die mit einem Wohngebäude bebaut ist. Erschlossen wird das Grundstück über einen privaten Erschließungsweg (Waldweg) im Norden. Diese bebaute Parzelle 228 ist städtebaulich bereits als Außenbereichsgrundstück einzustufen. Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Entwicklung sollte daher keine planungsrechtliche Absicherung erfahren. Die Parzelle wird daher nicht als Baugebiet festgesetzt, sondern als private Grünfläche. Eine über den Bestandsschutz hinausgehende bauliche Entwicklung ist somit ausgeschlossen.

Der vorbeugende Immissionsschutz für die Wohngebiete nördlich der Willi-Melchers-Straße und die Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes kann nach gutachterlicher Aussage (Büro Schwetzke, Dortmund) über eine Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes nach dem Abstandserlass des Landes NW nicht sichergestellt werden.

Der Bereich des vorhandenen 6-geschossigen Verwaltungsgebäudes und der beiden südlich anschließenden Hallenbauten, die unmittelbar der Wohnbebauung gegenüber liegen, werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GE1, GE3), da dieser Bereich weniger als 100 m Abstand zur schutzwürdigen Bebauung aufweist. Damit sind in diesen beiden Teilgebieten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Trotz der Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entspricht das geplante Gewerbegebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung. Von einem Mischgebiet unterscheidet es sich dadurch, dass eine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist. Der zulässige Störgrad der in dem eingeschränkten Gewerbegebiet

zulässigen Betriebe entspricht jedoch dem eines Mischgebietes, so dass Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Mischgebiet ausgeschlossen werden können.

Da es sich bei der vorhandenen Nutzung überwiegend um eine Büronutzung handelt, ergeben sich aus dieser Festsetzung auch keine negativen Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung.

Die Festsetzung wie in GE1 und GE3 wird auch für den Gebietsteil östlich der Planstraße A, südlich des MI-Gebietes vorgenommen (GE2). Hier besteht die Zielsetzung, die vorhandene Bausubstanz wieder einer Büro- und Dienstleistungsnutzung zuzuführen, so dass auch hier kein Nutzungs- und Immissionskonflikt erkennbar wird.

Die weitere Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt nach einer Geräuschemissions-Kontingentierung, die durch ein schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro Schwetzke, Geräuschemissionskontingentierung Bebauungsplan Nr. 168, Dortmund 1997), das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Lünen Nr. 168 Teil A „Wethmar Mark“ im Auftrag der Stadt durchgeführt wurde, ermittelt worden ist. Ausgehend von der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnbebauung ca. 80 m nördlich der Willi-Melchers-Straße, der Streusiedlung südlich der Lippe und der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung innerhalb des MI-Gebietes sind die zu erschließenden Teilflächen des Bebauungsplangebietes mit höchstzulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FBS) belegt. Dadurch ist sichergestellt, dass die den Gebietseinstufungen entsprechenden schalltechnischen Orientierungspegel nach DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ auch bei vollständig erschlossenem Gebiet eingehalten werden.

Die Angabe des immissionswirksamen Schallleistungspegels bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Schallleistungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung über ebenem Gelände entstehen würde, wenn von jedem m² Grundfläche seines Grundstückes der Schallleistungspegel L_w abgestrahlt würde. Vor der Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissions-Prognose (Beurteilung nach VDI 2058/TA Lärm) der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche geltende flächenbezogene Schallleistungspegel FBS eingehalten wird.

Da die höchstzulässige tatsächliche abgestrahlte Schallleistung aufgrund unterschiedlicher Einfügungsdämpfungen und Richtwirkungen bei gleichen FBS vom Immissions-Aufpunkt abhängig ist, muss durch eine Geräuschimmissions-Prognose weiterhin der Nachweis erbracht werden, dass die in den textlichen Festsetzungen tabellarisch angegebenen Immissionspegel-Anteile der jeweiligen Fläche an den untersuchten nächstgelegenen Immissions-Aufpunkten ebenfalls eingehalten werden.

Weiterhin ist durch eine Schallausbreitungsrechnung nach VDI-Richtlinie 2714 in Verbindung mit VDI-Richtlinie 2720 nachzuweisen, dass durch das Zusammenwirken mit den Anlagengeräuschen auf dem Betriebsgrundstück die tabellarisch aufgeführten Immissionspegel-Anteile durch den der Anlage zugeordneten KfZ-Verkehr auf den Erschließungsstrassen nicht überschritten werden.

Soll bei einem Einzelvorhaben nicht eine komplette Teilfläche, sondern nur ein gewisser Anteil davon genutzt werden oder sollen zwei oder mehrere Teilflächen für eine Anlage zusammengefasst werden, so ist der sich ergebende Immissionspegel-Anteil im Rahmen der Prognose auf die in den textlichen Festsetzungen angegebenen Pegel der Teilfläche nachzuweisen.

Mit der auf diese Weise vorgenommenen Gliederung des Gewerbegebietes eröffnet sich ein breites Nutzungsspektrum, das auch Betriebe und Anlagen mit einem höheren potentiellen Immissionsgrad berücksichtigt. Gleichzeitig werden die Belange der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung bezüglich des Immissionsschutzes in vollem Umfang gewahrt.

Zur Sicherung des stadtentwicklungspolitischen Zieles, den Einzelhandel in den zentralen Bereichen zu konzentrieren, erfolgt für das Gewerbe- und Industriegebiet die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind allerdings an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen.

Die vorstehende Regelung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Vermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche an nicht integrierten Standorten ansiedeln. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Ortszentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Gewerbegebieten die Flächen für solche Betriebe freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind.

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf eine solche Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsteile untergeordnet sind. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können, die Verkaufsstellen nur un-

tergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

Um das Ziel, im Plangebiet durch die Ansiedlung von kleineren und mittleren Handwerks- und verarbeitenden Gewerbebetrieben den Strukturwandel voranzutreiben, dauerhaft zu sichern, werden die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den Betrieben eine gute Grundstücksausnutzung sichern. Die Grundflächenzahl (GRZ) als wichtige Bestimmungsgröße der Grundstücksausnutzung wird daher nach dem gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Maß mit 0,8 festgesetzt. Von diesem Höchstmaß der Grundstücksausnutzung wird nur für die GE-Flächen östlich der HAUPTerschließung, abgewichen. Hier wird die GRZ lediglich mit 0,5 bzw. 0,4 festgesetzt. Dieses reduzierte Maß der Grundstücksausnutzung steht in Übereinstimmung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die in diesem Bereich auf den erhaltenswerten, parkähnlichen Charakter des Baugebietes (nördlich des Mühlengrabens) bzw. auf den Übergang in die Lippeaue reagiert.

Das gesamte Plangebiet liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Im Süden grenzt unmittelbar die Lippeaue an. Aufgrund dieser Lage sind die Aspekte des Landschaftsbildes bei der Höhenentwicklung zu beachten. Es erfolgt daher eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf ca. 10 m über dem vorhandenen bzw. dem im südlichen Bereich noch anzufüllenden Geländeniveau. Zur eindeutigen Bestimmung wird als Bezugsmaß die Höhe über NN festgesetzt. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das sechsgeschossige Verwaltungsgebäude im Nordosten des Gebietes, welches entsprechend der Bestandssituation im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Mit dieser Höhenbegrenzung ist sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann. Das Höhenmaß von ca. 10 m eröffnet den Betrieben andererseits einen hinreichenden baulichen Gestaltungsspielraum.

6.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise für das Gewerbegebiet wird als offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass auch Gebäude über 50 m zulässig sind. Damit ist gewährleistet, dass ggf. auch Ansiedlungen von Betrieben mit größerem Flächen- und Gebäudevolumen möglich sind.

Die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine größtmögliche und flexible bauliche Nutzung der Grundstücke zu. Es wird lediglich ein Mindestabstand von 5 m zwischen Straßenbe-

grenzungslinie und überbaubarer Fläche festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Kantine und die nördlich der Planstraße C befindlichen Hallengebäude. Hier wird die Bestandssituation durch entsprechenden Verlauf der Baugrenzen bzw. Baulinien planungsrechtlich gesichert.

Die Bestandssituation hat bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auch im nordöstlichen Planbereich Berücksichtigung gefunden. Im Bereich des Mischgebietes wird die vordere Baugrenze entsprechend der vorhandenen Gebäudedekörper aufgenommen. Auf der westlich gegenüberliegenden Straßenseite wird die städtebauliche Situation maßgeblich durch das eingeschossige Pförtnergebäude geprägt, welches prägnant den Straßenraum einengt und eine städtebaulich erhaltenswerte "Torsituation" schafft. Diese individuelle städtebauliche Situation wird daher über eine entsprechende Festsetzung der Baugrenzen gesichert. Im Bereich dieser Engstelle ist der Regelquerschnitt der öffentlichen Erschließungsstraße der Bestandssituation anzupassen.

Bei dem Gewerbegebietsteil östlich der Planstraße A, nördlich des Mühlengrabens, wird in besonderem Maße bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen die Freiraumsituation beachtet. Ausgehend von der vorhandenen baulichen Situation wird der Gebäudebestand auf der Westseite über Baugrenzenziehung nachgezeichnet, da es auch städtebauliches Ziel ist, die architektonisch erhaltenswerten Gebäude (Gründerzeit-Villa, Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude in der Architektursprache der 50er/60er Jahre) zu erhalten und wieder einer Büro- und Dienstleistungsnutzung zuzuführen. Im rückwärtigen, östlichen Bereich wird die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung sowohl der Villa, als auch des Verwaltungsgebäudes eröffnet. Diese über den baulichen Bestand hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit wird eingeräumt, um Betrieben bei Bedarf eine räumliche Expansion zu ermöglichen.

Auch bei der Baufläche im südöstlichen Teil des Plangebietes (ehem. Berufsschule) nimmt das reduzierte Maß der baulichen Nutzung Rücksicht auf die naturräumliche Umgebung mit dem Übergang in die Lippeaue.

Für das kleine Mischgebiet im Nordosten des Plangebietes erlaubt die festgesetzte überbaubare Fläche eine bauliche Erweiterung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass sich in diesem Bereich, über die vorhandene Wohnnutzung hinaus, eine kleingewerbliche Nutzung entwickeln kann.

6.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden über den südlichen Abschnitt der Hüttenallee direkt an die neu hergestellte Willi-Melchers-Straße angebunden. Damit ist eine leistungsfähige Verknüpfung mit dem städtischen Hauptstraßennetz (Zwolle Allee/B 54 Münsterstraße /B 61 Kamener Straße) gegeben, so dass eine gute Erreichbarkeit des Gewerbestandortes gewährleistet ist.

Das interne Erschließungssystem verfolgt das Ziel, mit einem möglichst sparsamen Erschließungsaufwand eine optimale Grundstücksparzellierung zu erreichen (orthogonaler Grundstückszuschnitt, kleine bis mittlere Grundstücksgrößen). Dabei wurde teilweise auf das vorhandene Wegenetz der ehemaligen Werkstraßen zurückgegriffen. Die Anbindung erfolgt von Norden her in geradliniger Verlängerung der Hüttenallee bis in den südlichen Bereich des Plangebietes. Ausgehend von dieser Haupterschließungsstraße (Planstraße A) wird das Gewerbegebiet über zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraßen (Planstraßen B und C) erschlossen. Die südliche Planstraße B wird dabei bis an das Werksgelände der DBT im Westen des Plangebietes herangeführt, um die Anbindung einer vorhandenen Stellplatzanlage für Mitarbeiter zu gewährleisten. Die nördliche Planstraße C wird nur als kurzer Stich (ca. 115 m) in das Gebiet geführt, da hier eine Anbindung des westlich gelegenen DBT-Geländes nicht erforderlich ist.

Erforderlich wird jedoch die Anbindung der beiden Gewerbeparzellen 1196 und 1197 nordwestlich und des Hallenbaus südwestlich der Planstraße C, der einer gewerblichen Wiedernutzung zugeführt werden soll. Die beiden Handwerksbetriebe auf den Parzellen 1196 und 1197 werden derzeit noch über die vorhandene, nicht öffentliche Zuwegung im Norden an das öffentliche Straßennetz angebunden. Da diese Zuwegung planungsrechtlich nicht gesichert wird, ist eine direkte Anbindung dieser beiden Grundstücke an das öffentliche Straßennetz über die Planstraße C erforderlich. Die öffentliche Verkehrsfläche wird daher über die Wendeflächen hinaus um ca. 40 m nach Westen weitergeführt.

Innerhalb des beschriebenen Erschließungsrasters ist die Bildung von Grundstücken in einer Größenordnung von ca. 1.700 m² bis 4.500 m² möglich und entspricht damit dem Adressatenkreis kleiner und mittlerer Betriebe.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen entspricht den Anforderungen der EAE für Gewerbe- und Industriegebiete.

Die Querschnittsdimensionierung variiert entsprechend der unterschiedlichen Erschließungsfunktionen der Planstraßen. Planstraße A als Haupteerschließungsachse hat eine durchgängige Fahrbahnbreite von 6,50 m (einschl. eines 1,50 m breiten Angebotsstreifens für Radfahrer). Die Planstraße B hat eine Fahrbahnbreite von 6,25 m und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m. Die Planstraße C weist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m auf sowie einen einseitigen Gehweg von 1,50 m. Aufgrund des

erfahrungsgemäß geringen Fußgängeranteils in Gewerbegebieten in Stadtrandlage kann auf die beidseitige Anordnung von Gehwegen verzichtet werden.

Die Planstraße A wird darüber hinaus mit einem einseitigen, getrennten Fuß- und Radweg ausgestattet, um die Option einer Radwegeverbindung zwischen der B 54/Münsterstraße im Norden und der Hammer Straße im Süden über den Mühlenkamp (Lippequerung) offen zu halten. Dieser Radweg wird im Süden des Plangebietes als separater Fuß- und Radweg mit Anbindung an den Mühlenkamp in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

Der ruhende Verkehr ist nach den Regelungen der Landesbauordnung grundsätzlich auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken unterzubringen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Unabhängig hiervon wird im öffentlichen Straßenraum zusätzlicher Parkraum zur Verfügung gestellt. An der Planstraße A südlich des ehemaligen Pförtnergebäudes ist ein Parkstreifen von 2,00 m vorgesehen, der nur für PKW gedacht ist. Aufgrund des Querschnittes des Parkstreifens von 2,25 m auf der Nordseite der Planstraße B ist dort auch die Abstellmöglichkeit für Lastkraftwagen gegeben.

6.6 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

6.6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die geplante Realisierung des Bebauungsplanes stellt gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 4 bis 6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationspflichtig ist. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung wurde mit Hilfe des Bewertungsverfahrens „Bewertungsgrundlagen für Eingriffe + Kompensation“ des Kreises Unna erarbeitet.

Bestandsbeschreibung

Das Gelände ist zur Zeit durch Werks- bzw. Bürogebäude und der dazugehörigen Erschließung überwiegend versiegelt. Einige Lagerflächen sind mit durchlässigen Belägen befestigt. Entlang der Werksgebäude sind kleinteilige Grünflächen mit Zierrasen und Ziergehölzen angelegt. Die Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind größtenteils aufgrund ihres Stammdurchmessers durch die Baumschutzsatzung der Stadt Lünen in ihrem Bestand geschützt. Es handelt sich vorwiegend um Birken, Pappeln, Erlen, Eichen und Eschen. Im südlichen, dem ältesten Werksteil, der seit ca. vier bis fünf Jahren brachliegt, haben sich entlang der Straßen und Gebäude und im Bereich der ehemaligen Gleisanlage krautige Brachflächen bzw. Raine gebildet. Entlang der Gebäude und auf Böschungen wachsen schmale, überwiegend heimische, jedoch gering strukturierte Hecken.

Der östlich der Haupteinschließung gelegene Teilbereich zeigt einen anderen Charakter. Hier stehen ehemalige Bürogebäude und die alte Villa in parkartigen Grünflächen. Der Bereich am Mahnmal wird von einem erhaltenswerten Baumbestand (zusammengesetzt aus Hainbuche, Birke, Buche, Platane, Eiche und Ahorn) geprägt. Der eher strukturarme Villengarten ist in Teilbereichen durch alte Laubbäume (Platane, Linde, Ahorn, Kastanie, Ulme, Trompetenbaum) überstellt. Der angrenzende Bruchwald im Bereich des Mühlengrabens ist in seiner jetzigen Form erhaltenswert und bildet zusammen mit dem Mühlengraben einen naturnah ausgebildeten Übergang in die Lippeaue FFH-Gebiet). Ebenfalls erhaltenswert ist der überwiegend aus Eichen bestehende Laubwald im Norden des Bebauungsplangebietes außerhalb des Werksgebietes. Weitere Grünstrukturen im Bebauungsplangebiet sind die Gärten der ehemaligen Werkswohnungen. Auch innerhalb dieser Gärten stehen alte Laubbäume.

Der Mühlengraben quert das Plangebiet von Ost nach West. Ab dem oben beschriebenen Bruchwald ist der Graben mit Gebäuden und Wegeflächen überbaut. Eine Öffnung und Renaturierung des Mühlengrabens wird im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes überprüft. Aufgrund der Tiefenlage des Wasserlaufes, des Altlastenumfeldes und der durch den Bebauungsplan verfolgten Ziele kann eine Ausbauvariante in der heutigen Lage des Mühlenbaches mit großer Wahrscheinlichkeit nicht realisiert werden.

Die Gesamtpunktzahl des hier beschriebenen Ist-Zustandes beträgt 26.550 Punkte (siehe Tabelle und Bestandsplan in der Anlage).

Eingriffsbeschreibung

Landschaftsbild:

Das Bebauungsplangebiet ist zur benachbarten Lippeaue hin ausreichend eingegrünt. Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung - auch aufgrund der festgesetzten Begrenzung der Gebäudehöhen auf ca. 10,00 m über Geländeniveau - nicht gegeben.

Bestandserhalt:

Die erhaltenswert eingestuften Waldbestände und Grünflächen im Norden und Osten bleiben bestehen, der Baumbestand wird überwiegend erhalten.

Eingriffsflächen:

Der geplanten Festsetzung von Gewerbe- und Industrieflächen im südlichen Teilgebiet geht eine auch aus Hochwasserschutzgründen notwendige Geländeauffüllung voraus, die einen Erhalt der laut Baumschutzsatzung geschützten Baumbestände unmöglich macht. In der Anlage sind die zu rodenden Bäume aufgelistet und in einem Übersichtsplan dargestellt. Die Ermittlung des Eingriffes erfolgt auf der Basis der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und der dargestellten Verkehrsflächen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unversiegelt und wer-

den in der Bewertung als Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten aufgeführt. Die erhaltenen, im Bebauungsplan dargestellten Bäume gehen mit ihrem Kronendurchmesser in die Flächenbewertung ein.

Ausgleichsflächen:

Der Ausgleich erfolgt im Bebauungsplangebiet mittels der Grünfestsetzungen A bis H. Die gerodeten Bäume werden im Verhältnis 1 : 1 in der gemäß Baumschutzsatzung geforderten Pflanzqualität (siehe Maßnahmen C, D, G) ersetzt. Ausnahmen bilden die Rosskastanie und die Esche, die einen Stammumfang von mehr als 150 cm aufweisen. Hier werden vier bzw. zwei neue Bäume als Ersatz gepflanzt. Die Anordnung der Ausgleichsflächen im Übergang zur Lippeaue, angrenzend an vorhandene Biotopstrukturen, gewährleistet die Einbindung in das großräumige Biotopverbundsystem und somit eine hohe ökologische Wertigkeit. Der Durchgrünung des Gewerbegebietes dienen die großkronigen Laubbäume im Straßenraum und entlang der Fuß- und Radwegeverbindung zur Lippeaue hin.

Der Soll-Zustand weist eine Gesamtpunktzahl von 26.740 Punkten auf (siehe Tabelle in der Anlage). Es wird ein Vollausgleich erreicht.

6.6.2 FFH-Gebiet

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt sich unmittelbar das FFH-Gebiet Natura 2000 Nr. DE 4314-302 Teilabschnitte Lippe/Tranche 2a an, das im Bereich des Mühlengrabens bis in das B-Plangebiet hinein reicht.

Das Natura 2000-Gebiet DE-4314-302 gliedert sich insgesamt in neun Teilflächen, die Zwischenräume zwischen bestehenden großflächigen oder zu größeren Flächen zusammengefassten Naturschutzgebieten überbrücken. Es erstreckt sich von Lünen bis Eickelborn mit einer Gesamtfläche von 1.143 ha. Der Flächenanteil auf dem Gebiet der Stadt Lünen liegt bei etwa 10 %, entsprechend rd. 120 ha.

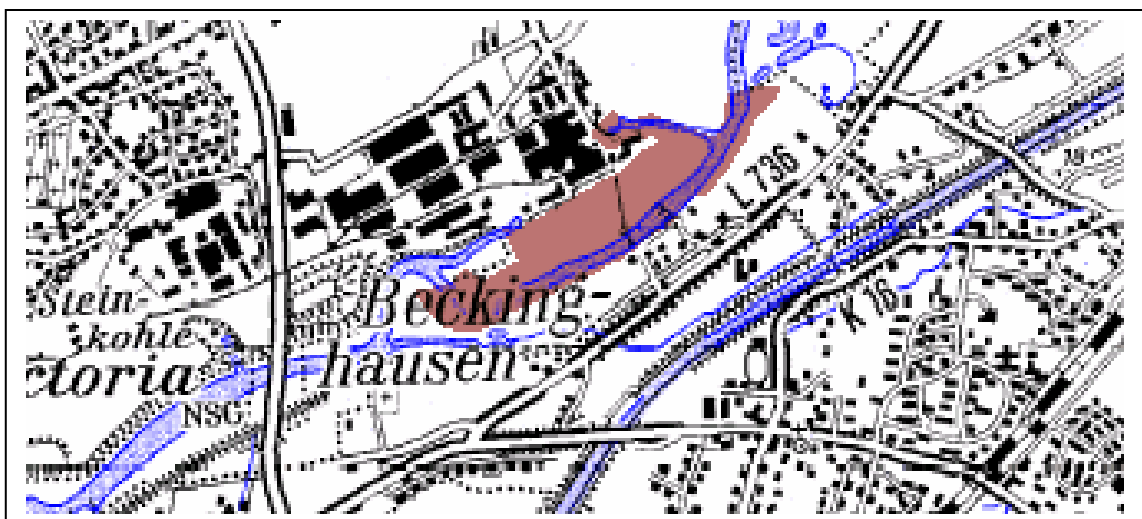


Abb. 1 - FFH-Gebiet 4314-302

Der Anteil FFH-relevanter Lebensraumtypen liegt bei gegebener Gesamtflächengröße des Gebietes nur bei rd. 7,5 %. Als FFH-relevante Tierarten sind ausschließlich Fische, Bach- sowie Flussneunauge sowie Steinbeißer und Groppe, dem gemäß auf den Wasserkörper der Lippe angewiesene Arten, aufgeführt.

Die Aufnahme dieser Flächen entspricht aber dem mit dem Landesentwicklungsplan 1995 beschlossenen Ziel der Landesregierung, die Regeneration natürlicher Landschaftsstrukturen zu fördern und, mit Blick auf das europäische Netz Natura 2000, einen landesweiten Biotopverbund zu entwickeln. Die Gebietsentwicklungspläne (z. Z. laufendes Verfahren zur Neuaufstellung des GEP Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil Dortmund/Kreis Unna/Hamm) werden die Ziele der Landesentwicklungsplanung übernehmen.

Als Schutzmaßnahmen werden genannt: die Erhaltung und Entwicklung einer naturnahen Auenlandschaft, mit Grünland, Auenwald und naturnahen Kleingewässern. Maßnahmen zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sollen intensiviert werden. Die genannten Entwicklungsziele stehen auch in Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan Lünen, 1987 – Erhaltung der autotypischen Elemente, der Sicherung sowie Pflege und Entwicklung von Altwässern und den für Teilflächen angestrebte Nutzungsänderung von Acker in Grünlandflächen.

Die im Einwirkungsbereich des B-Plans liegende Teilfläche hat nur eine geringe Flächenausdehnung von rd. 14 ha. Sie verknüpft der rechtskräftig festgesetzten Naturschutzgebiete in der östlichen Aue, die bereits der Tranche 1a angehören.

Für Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Eingriffe in Natur und Landschaft, wenn sie einer behördlichen Entscheidung bedürfen, nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen und Gewässerbenutzungen, die einer Erlaubnis oder Bewilligung nach dem WHG bedürfen, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn sie einzeln oder in Verbindung mit anderen Plänen oder Projekten zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen können.

Die Frage, ob die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist entscheidet der Verfahrensträger im Benehmen mit der zuständigen Landschaftsbehörde. Die Maßstäbe für die Verträglichkeit eines Projektes ergeben sich aus den besonderen Erhaltungszielen für das jeweilige Gebiet. Wenn eine Gebietsausweisung vorgenommen ist, sind der besondere Schutzzweck sowie die dazu erlassenen Gebote und Verbote als Maßstäbe heranzuziehen.

Erheblich ist eine Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen und Störungen nach Ausmaß und Dauer dazu führen, dass ein Gebiet seine Funktionen für die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile nur noch eingeschränkt erfüllen kann.

Wenn ein Projekt zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes führen kann, kann es nur zugelassen werden, wenn

- eine zumutbare Alternative nicht gegeben ist, d.h. der mit dem Projekt verfolgte Zweck kann an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen nicht erreicht werden,
- das Projekt ohne zumutbare Alternative muss aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig sein.

Befinden sich in dem betroffenen Gebiet prioritäre Lebensräume oder prioritäre Arten, die erheblich beeinträchtigt werden, so sind zwingende Gründe des öffentlichen Interesses nur solche im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder Projekte, die maßgeblich günstige Auswirkungen auf die Umwelt haben. In diesem Fall ist über die Bundesregierung eine Stellungnahme der Europäischen Kommission einzuholen. Die Stellungnahme der Kommission ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen von FFH-Schutzgebieten sind auszugleichen. Bei geringen Funktionsbeeinträchtigungen kann ein Ausgleich innerhalb des Gebietes ausreichend sein. Bei Flächenverlusten und schweren Funktionsbeeinträchtigungen wird es nötig, neue Lebensräume für das Netzwerk Natura 2000 zu schaffen und nachzumelden.

Das FFH-Gebiet Lippeaue sowie die auf den Wasserkörper der Lippe angewiesenen FFH-relevanten Tierarten werden durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes durch die Verlängerung des Weges im Plangebiet zur Fußgängerbrücke und den dadurch erfolgenden Netzschluss sind auch nicht zu erwarten, da es sich ausschließlich um eine Fuß-Radwegverbindung handelt, die weder zu Gewässerbeeinträchtigungen oder Immissionsbelastungen in angrenzenden Gebieten führen wird und bauliche Maßnahmen im Bereich des Weges nicht vorgesehen sind. Die Immissionssituation wird sich bei Realisierung der Planung gegenüber dem früheren Zustand deutlich verbessern. Eine Beeinträchtigung der Gewässer in Nachbarschaft des Plangebietes kann ausgeschlossen werden. Es gibt keine tragfähige Alternative zu der Planung. Die Reaktivierung von Brachflächen entspricht der Politik des Landes und ist ein Beitrag zur Nachhaltigkeit. Die Bereitstellung von Flächen für die Wirtschaftsförderung liegt zudem im öffentlichen Interesse.

Im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Unna wird festgestellt, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. Ob für eine Instandsetzung des Weges von der Südgrenze des Plangebietes zur Fußgängerbrücke über die Lippe (was nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist) eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist, wird im entsprechenden Verfahren geklärt.

6.6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950). Im Sinne des Gesetzes ist der Bebauungsplan ein „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen“ dar (vgl. Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7). Für Vorhaben oberhalb des Prüfwertes von 20.000 m² Grundfläche ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben.

Die Vorprüfung hat sich nach den in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Merkmalen zu richten. Dabei sind drei Bereiche näher zu betrachten:

- die Merkmale des Vorhabens insbesondere bezogen auf Größe, Nutzung und Gestaltung, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie eventuelle Unfallrisiken;
- der Standort des Vorhabens bezogen auf die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das möglicherweise beeinträchtigt wird, unter Berücksichtigung von Nutzungskriterien, Qualitätskriterien und Schutzkriterien;
- die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

1 Größe

Mit dem Bebauungsplan soll neues Planrecht geschaffen für ca. 8,5 ha Gewerbefläche, die teilweise seit Mitte des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt wurde. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass ca. 37.000 m² Grundfläche für eine Neubebauung zur Verfügung gestellt werden sollen, auf der übrigen Fläche, die bebaut ist, sollen die Gebäude, soweit nicht schon der Fall, wieder genutzt werden.

2 Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Es wird nur marginal zusätzliche Baufläche geschaffen, tendenziell wird es zu einer wesentlich aufgelockerteren Bebauung und einer geringeren Versiegelung kommen als es im Alt-Bestand der Fall ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf ein Minimum beschränkt und werden im Plangebiet ausgeglichen. Für den das Plangebiet durchfließenden Mühlengraben wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Kreis Unna eine Regelung herbeigeführt.

3 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen

Der beim Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude und Infrastrukturen anfallende Bauschutt wird separiert und soweit möglich auf dem Gelände zur Nivellierung und Baugrundherstellung verwendet. Die kontaminierten Fraktionen werden entsorgt. Aufgrund der Zielgruppe der zukünftigen Nutzer und der eingeschränkten Zulässigkeit von Betriebsarten und Anlagen ist von deutlich geringeren Emissionen als in der Vergangenheit auszugehen. Es wird zu einer gewissen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Zufahrt zum Gewerbegebiet kommen. Während der Bauzeit der Maßnahme ist mit baustellentypischen Belästigungen (Lärm, Staub) zu rechnen. Dieser wird jedoch durch das Rückbau- und Entsorgungskonzept minimiert.

4 Standortkriterien

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist als gering einzustufen. In weiten Teilen handelt es sich um versiegelte bebaute Flächen, die einer geordneten Wiedernutzung zugeführt werden sollen. Die ökologisch wertvollen Bereiche, wie der Parkwald im Norden des Plangebietes oder der Oberlauf des Mühlengrabens bleiben unberührt bzw. werden durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch aufgewertet. Mit Ausnahme der Teilfläche des FFH-Gebietes sind im Plangebiet keine Schutzflächen gemäß Anlage 2 des UVPG vorhanden. Das FFH-Gebiet bleibt von der Planung unberührt, daher sind keine nennenswerten Belastungen von Schutzgütern zu befürchten.

5 Ausmaß der Auswirkungen

Durch die Planung wird nur ein eng begrenztes Gebiet und damit nur eine geringe Zahl von Anwohnern nennenswert betroffen. Auf der Willi-Melchers-Straße wird es zu erhöhten Verkehrsmengen kommen, die allerdings deutlich innerhalb der Leistungsfähigkeit und der zugewiesenen Funktion der Straße innerhalb des Verkehrsnetzes bleiben. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen wird die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen begrenzt durch die Festsetzung von flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln. Auswirkungen über die Kommunalgrenzen hinweg nach Osten sind nicht zu befürchten. Die Nachbarkommune Werne hat im Rahmen der Beteiligung keine Bedenken geltend gemacht. Verglichen mit dem früheren Zustand (teilweise schwerindustrielle Nutzung mit entsprechenden Emissionen) wird durch die Planung eine deutliche Verbesserung erreicht werden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Planvorhaben nicht gegeben ist. Die umweltrelevanten Problemstellungen (Immissionen, Ausgleich von Eingriffen, Altlasten u. a.) werden im Rahmen von fachgutachterlichen Stellungnahmen in der Planung ausreichend berücksichtigt.

6.7 Immissionsschutz

Aufgrund der unter 6.2 dargelegten Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz kann davon ausgegangen werden, dass von dem Gewerbe- und Industriegebiet keine nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete und Anlagen ausgehen. Durch die Gliederung des Gesamtgebietes über höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel ist sowohl der Schutz der Wohnnutzung im Nordosten des Plangebietes als auch des Wohngebietes Wethmar Mark, nördlich der Willi-Melchers-Straße vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm gewährleistet.

Weitergehende immissionsschützende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da bei den zu erwartenden Betriebsarten, die angesiedelt werden können, nicht von Emissionen (Luftverschmutzung und Gerüche) auszugehen ist, die bei

der Wohnnutzung zu erheblichen Störungen führen könnten, zumal die Wohngebiete bis auf das MI-Gebiet im Planbereich außerhalb der Hauptwindrichtung liegen.

6.8 Altlasten

Aufgrund der langen industriellen Vornutzung des Gesamtgebietes wurde eine Gefährdungsabschätzung (DMT Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Gefährdungsabschätzung für die ehemalige Industriefläche Westfalia Becorit in Lünen, Essen 1998) durchgeführt, um Aufschluss über mögliche Verunreinigungen des Untergrundes zu erhalten. Die Gefährdungsabschätzung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Folgenutzung als Gewerbe- und Industriefläche unbedenklich ist. Im einzelnen werden folgende Aussagen getroffen:

Die Ergebnisse der Feststoffuntersuchungen weisen insgesamt nur wenige Belastungsbereiche aus. Beeinträchtigungen durch Zyanide und Metalle sind insgesamt nicht festgestellt worden bzw. waren die Ausnahme. An organischen Beeinträchtigungen wurden vor allem Belastungen durch Polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralöl-Kohlenwasserstoffe festgestellt. Diese sind nur lokal vorhanden und konzentrieren sich auf die Materialien der Anschüttung. Belastungen durch andere Kohlenwasserstoffverbindungen wurden demgegenüber nicht nachgewiesen.

Sicherungsmaßnahmen sind beim derzeitigen Zustand der Fläche, die durch Bebauung, Verkehrs- und Wegenetz weitgehend gesichert ist, nicht erforderlich. Auch im Zuge einer Folgenutzung als Gewerbe- und Industriefläche sind derzeit keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig. Lediglich bei Eingriffen in den Untergrund sind die vorgefundenen Belastungen zu berücksichtigen. Baumaßnahmen sollen gutachterlich begleitet werden.

Eine Wiederverwertung der Bodenaushubmassen nach LAGA kann auf dem Gelände im Rahmen der Folgenutzung prinzipiell erfolgen, wobei im Vorfeld immer eine Einzelfallüberprüfung zu empfehlen ist.

Die überprüfenden Grundwasseruntersuchungen ergaben keine Hinweise auf qualitative Grundwasserbeeinträchtigungen, die weitere Maßnahmen erforderlich machen. Auf die Überprüfung der Bodenluft konnte im Rahmen dieser Gefährdungsabschätzung verzichtet werden. Konkrete Hinweise durch die Ergebnisse der Boden- und Grundwasseruntersuchungen lagen nicht vor.

Eine Zusammenfassung der Gefährdungsabschätzung ist in der Anlage als Bestandteil dieser Begründung beigelegt.

Die Realisierung des Planungskonzeptes erfolgt auf der Grundlage eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes. Ziel dieses Konzeptes ist die Separierung der beim Abbruch der aufstehenden Gebäude anfallenden Bauschuttmassen, die ordnungsgemäße Entsorgung der kontaminierten Fraktionen und der Wiedereinbau des unbel-

steten Bauschuttes zur Nivellierung des Geländes und zur Herstellung geeigneter Baugrundverhältnisse. Im Zuge der Herrichtung werden die bereits identifizierten lokalen Verunreinigungen sowie gegebenenfalls während der Arbeiten aufgefundene Verunreinigungen entfernt. Die gesamte Maßnahme wird gutachterlich begleitet und dokumentiert.

Eine Zusammenfassung des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes ist in der Anlage als Bestandteil dieser Begründung beigelegt.

6.9 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Nach Überprüfung des bestehenden Kanalnetzes (Trennsystem) und Bewertung der vorhandenen Schäden gemäß ATV-Arbeitsblatt A 149 wurde festgestellt, dass nahezu zwei Drittel des Netzes in Zustandsklasse I einzuordnen sind, so dass eine Übernahme des Bestandes in das neue Nutzungskonzept nicht zu realisieren ist.

Entwässerungsrichtung und -system des geplanten Netzes orientieren sich am Bestand. Das heißt, dass auch die geplanten Schmutzwasserkanäle nach Süden zu dem bestehenden Pumpwerk orientiert sind.

Die Regenwasserkanäle sind ebenfalls in südliche Richtung orientiert und werden über eine Einleitungsstelle an den Unterlauf des Mühlengrabens angeschlossen. Die Einleitungsstelle befindet sich heute im verrohrten Mühlengraben, der im Zuge der Bebauungsplanrealisierung verfüllt werden soll. Es ist zu prüfen, ob ein Teil des Mühlengrabens zukünftig als Regenwasserkanal genutzt werden kann oder ob die Einleitungsstelle an den Unterlauf des Mühlengrabens verlegt werden muss. Die Mindestdiefe der geplanten Regenwasserkanäle beträgt, bezogen auf die geplante Straßenoberkante, 1,60 m. Die zum Einsatz kommenden Rohrdurchmesser variieren in ihren Dimensionen von DN 300 bis DN 600.

Für die geplanten Schmutzwasserkanäle werden nach ATV-Arbeitsblatt A 118 Rohre der Dimension DN 250 vorgesehen. Die Mindestdiefe der geplanten Schmutzwasserkanäle beträgt 1,85 m, bezogen auf die geplante Straßenoberkante und unter Berücksichtigung der auch weiterhin bestehenden Gebäudeentwässerungen.

Aufgrund der begrenzten Gefälleverhältnisse, bedingt durch die zur Verfügung stehende Anschlusshöhe am bestehenden Pumpwerk, lässt sich die nach ATV-Arbeitsblatt A 118 anzustrebende Mindestfließgeschwindigkeit von 0,5 m/s, insbesondere bei Anfangshaltungen, oftmals nicht einhalten.

Geländeanschüttung

Um auch den Bereich südlich des verrohrten Mühlengrabens rückstaufrei entwässern zu können, wird in diesem Bereich eine Geländeanhebung bis auf ein Niveau von

mindestens 51,20 m ü. NN (entspricht der Höhe des vorhandenen Lippedeiches) vorgesehen.

Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen nicht wiederhergestellt werden. der Entwicklung von Gewerbeflächen im Sinne des Wohles der Allgemeinheit wird in der Abwägung höhere Bedeutung beigemessen. Um zukünftig das Überschwemmen der Bauflächen zu verhindern, wird die Höhe des Deiches in Abstimmung mit dem Lippeverband dem aktuellen Hochwasserpegel (100-jährige Hochwasserlinie) angepasst und der Deich wird nach Osten ausgezogen. Das dahinter liegende Gelände (ehem. Berufsschule) wird ebenfalls teilweise angehoben.

Die Verfüllung des Mühlengrabens erfolgt wegen des Grundwasseranschlusses mit unbelastetem geogenen Material. Hierbei ist darauf zu achten, dass durch den Grundwasserstrom kein Feinmaterial ausgetragen werden kann.

Zur Geländemodellierung im südlichen Geländeteil sind wegen der Einbaulage im Grundwasserschwankungsbereich ausschließlich unbelastete geogene Materialien der Zuordnungskategorie Z 0 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu verwenden.

In nicht grundwassergefährdeten Bereichen ist eine Wiederverwertung von Abbruchmaterialien nach einer analytischen Überprüfung sowie unter Beachtung der Einbaukriterien der LAGA - Richtlinie Nr. 20 nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde denkbar. Die jeweiligen Untersuchungsberichte sind vor dem Wiedereinbau vorzulegen.

Sämtliche Wiederverwertungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Westfalia-Fläche sind im Vorfeld mit dem Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna abzustimmen und durch einen Gutachter zu dokumentieren.

7. Flächenbilanz

Erschließungsflächen	10.553 m ²	1,06 ha	8,5 %
Wald	13.875 m ²	1,39 ha	11,2 %
Private Grünfläche	4.030 m ²	0,40 ha	3,2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.233 m ²	0,42 ha	3,4 %
Wasserfläche	931 m ²	0,093 ha	0,7 %
MI-Gebiet	2.914 m ²	0,29 ha	2,3 %
GE -Fläche	87.775 m ²	8,78 ha	70,6 %
Gesamt	124.311 m ²	12,43 ha	100,0 %

8. Bodenordnung

Die festgesetzten gewerblichen Bauflächen befinden sich insgesamt im Eigentum der Montangrundstücksgesellschaft MGG, so dass bodenordnende Maßnahmen nach dem vierten Teil des BauGB nicht erforderlich werden.

9. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 beinhaltet die nach § 9 BauGB vom 1.1.1998 getroffenen Festsetzungen i. V. m. der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990 in zeichnerischer und textlicher Form sowie erläuternde Hinweise.

Anhang zur Begründung

Anlage 1: Tabelle - Verlust von Bäumen, die gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen vom 20.05.1988 unter Schutz stehen und Festlegung der Ersatzpflanzung

Anlage 2: Planausschnitt - Verlust von Bäumen, die gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen vom 20.05.1988 unter Schutz stehen

Anlage 3: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Anlage 4: Bestandsplan M. 1 : 2.000

Anlage 5: Altlastengutachten DMT (Kurzfassung)

Anlage 6: Rückbau- und Entsorgungskonzept DMT (Kurzfassung)

Anlage 7: Lärmschutzgutachten Büro Schwetzke (Kurzfassung)

Lünen, den 23.10.2001

Fachbereich
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung
Stadtplanung

Hans-Bernd Host
Dipl.-Ing.

Thomas Berger

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Anlagen in der Zeit vom 18.03.2002 bis einschließlich 19.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lünen, den 23.04.2002

Thomas Berger