

Begründung

für den Bebauungsplan

Lünen Nr. 184 „Mersch“

vom 13.09.2005

1. Ausfertigung

Planungsanlass

Vor dem Hintergrund der Verlagerung der „Wirtschaftsbetriebe Lünen GmbH“ aus der „Mersch“ an die Brunnenstraße besteht die städtebauliche Chance, dieses citynahe Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies eröffnet erstmalig die Möglichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Standortes. Weitere Grundstücke im Umfeld des Betriebsgeländes sollen in ein Gesamtnutzungskonzept integriert werden, das in städtebaulich wie architektonisch überzeugender Qualität der Bedeutung des Standortes gerecht wird. Die vorzusehenden Nutzungen sollen einen Beitrag dazu leisten, die zentralörtliche Funktion Lünens zu stärken

Bereits am 16. 03. 1999 hat daher der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ein „Leitbild zur Entwicklung der Mersch“ beschlossen, in dem die städtebaulichen Ziele für dieses Projekt vorgegeben wurden. Gemäß Beschluss des Fachausschusses vom 06.02.01 wurde daraufhin für die „Mersch“ ein Investorenwettbewerb durchgeführt, mit dem sich Interessenten unter Darlegung eines städtebaulich-architektonischen Konzeptes sowie eines Nutzungskonzeptes um den Erwerb der städtischen Grundstücke beworben haben.

Bezogen auf diesen Wettbewerb verlangte dies die Entwicklung einer schlüssigen und in Schritten realisierbaren Gesamtkonzeption für das gesamte Wettbewerbsareal zwischen dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) im Norden und dem Übergang in den naturbelassenen Bereich der Lippeauen im Süden. Basierend auf den Ergebnissen des Wettbewerbes sollen nunmehr über den aufzustellenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Plangebietes geschaffen werden.

1. Lage und Begrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 5 und 9.

Begrenzt wird das Planungsgebiet

im Norden	durch die Nordgrenze des Flurstücks 1115
im Süden	durch die Südgrenze des Flurstücks 1130 und dem nördlichen Lippeufer
im Westen	durch die Westgrenze des Flurstücks 1110 (B 236)
im Osten	durch die Westgrenze der Flurstücke 1106 und 19 (Bahntrasse DO-Gronau)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,24 ha.

2. Planungsziele

Städtebaulich-architektonisches Konzept

Zielvorstellung ist eine großzügige, städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Bebauung, die erkennbar einem städtebaulichen Duktus folgt. Das Ergebnis soll dem im Norden angrenzenden und bereits realisierten Baugebiet „ZOB“ qualitativ entsprechen, die prägenden Bestandteile des näheren Umfeldes berücksichtigen und der Bedeutung der citynahen Lage des Standortes „Mersch“ gerecht werden.

Ein zentraler Stellenwert für die Entwicklung des gesamten Standortes ist insbesondere dem ‚Kopfgrundstück‘ zur Kurt-Schumacher-Straße beizumessen. In dieser bedeutenden Sichtachse der Kurt-Schumacher-Straße müssen sich die neuen Nutzungen der „Mersch“ präsentieren. Dies stellt hohe Anforderungen an die städtebauliche/architektonische Qualität und an das Nutzungsprofil der Neubebauung in diesem Entreebereich. An exponierter und stadträumlich sensibler Stelle muss dessen Bebauung zum sichtbaren Zeichen der Entwicklung des gesamten Standortes werden.

Die Entwicklung des gesamten Planungsraumes verlangt nach der Ausbildung einer eigenen, unverwechselbaren und identifizierbaren Adresse. Die Thematisierung der Nähe zur City, zum neu entwickelten Bereich des ZOB und zum Landschaftsraum der Lippeauen erhält in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung.

Für die Entwicklung des Standortes „Mersch“ sind, im Sinne einer langfristigen Entwicklungsperspektive, im Rahmen des Wettbewerbes Vorschläge einer städtebaulichen Neustrukturierung und Nutzung erarbeitet worden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigentumsverhältnisse muss die Umsetzung auch in Teilabschnitten realisierbar sein. Gefordert sind daher robuste städtebauliche Strukturen, die innerhalb eines festgelegten Rahmens Plankorrekturen zulassen, die in Teilen möglicherweise nutzungsneutral sind oder doch wenigstens offen für Nutzungsvarianten, und die über längere Zeiträume gehalten werden können. Inselösungen, die ohne Berücksichtigung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption lediglich an aktuellen Grundstückszugriffsmöglichkeiten orientiert sind, sind daher ausgeschlossen.

Mit der städtebaulichen Idee ist gleichzeitig ein Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Gesamtareals entwickelt worden. Orientiert an der langfristigen Entwicklungsperspektive des Standortes „Mersch“ muss diese Erschließungskonzeption auch funktionsfähige und plausible Realisierungsabschnitte ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist der Verkehrsanbindung an die Kurt- Schumacher- Straße besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Bezogen auf die Nutzungsverdichtung der Mersch wird der vorhandene Zufahrtsbereich in seiner heutigen Ausbildung den neuen und höheren Anforderungen nicht gerecht.

Nutzungskonzept

Zur Ansiedlung erwünscht sind Nutzungen, Einrichtungen und Betriebe, mit denen die Funktion der City gefördert, ergänzt und gesichert wird. Im Fokus der Stadt Lünen steht dabei die Entwicklung der „Mersch“ zu einem profilierten Dienstleistungsstandort (v.a. mit Verwaltungsnutzungen, Handelsflächen etc.). Der beabsichtigten Verlagerung der Polizeidienststelle Lünen an diesen neuen Standort wird daher symbolhafte Bedeutung zugemessen. Die unmittelbare Citynähe und die Lage im direkten Einzugsbereich zum Bahnhof unterstreichen diese Standortperspektive.

Bei der Auswahl der innerhalb des Gebietes zu verortenden Nutzungen ist grundsätzlich zu bedenken, dass die „Mersch“ – obwohl in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone gelegen – nicht mehr zur eigentlichen Einkaufsinnenstadt gezählt werden kann. Hauptgrund hierfür ist vor allem die Zäsur durch die Kurt-Schumacher-Straße, verstärkt durch die beiderseits der Straße gelegenen Parkhäuser.

Für zusätzliche Einzelhandelnutzungen größeren Umfangs kann dieser Standort daher nur als bedingt geeignet angesehen werden. Die Ergebnisse des lokalen Einzelhandelskonzeptes (ECON-CONSULT) finden hierbei Berücksichtigung. Die Empfehlung des Einzelhandelsgutachten für diesen Standort geht davon aus, dass sich der Standort nicht für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten anbietet. Grundsätzlich ist jedoch ein Verbrauchermarkt, mit überwiegend nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur, in einer Größenordnung, die keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen und die Nahversorgungsstruktur befürchten lässt, zur Stärkung der mittelzentralen Funktion von Lünen denkbar.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lünen stellt den gesamten Planbereich als „gemischte Baufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan wird zurzeit neu aufgestellt und soll, analog der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Sondergebiet – Einzelhandel und Dienstleistungen“ darstellen. Die südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden weiterhin als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –westlicher Teil- (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Landschaftsplan Nr. 1

Das Plangebiet liegt fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Das Plangebiet tangiert jedoch mit einem kleinen Teil seiner südwestlichen Fläche einen, nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes, zu erhaltenden geschützten Landschaftsbestandteil (Ifd. Nr. 3). Die Festsetzungskarte sieht ein Erstaufforstungsverbot (Ifd. Nr. 5) für diesen geschützten Landschaftsbestandteil und entlang der östlichen Grenze das Anpflanzen von Gehölzstreifen (Ifd. Nr. 95) vor. Der Landschaftsplan wird derzeit im Rahmen der 1. Änderung neu aufgestellt. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche soll zukünftig als Naturschutzgebiet festgesetzt werden.

4. BestandsbeschreibungDerzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird in seinem westlichen und östlichen Randbereich durch die Verkehrsstraßen der B 236 und der Bundesbahnlinien Dortmund-Münster/Dortmund-Enschede mit dem Hauptbahnhof Lünen begrenzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird vor allem durch den Zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) und die fünfgeschossige geschlossene Bausubstanz des Arbeitsamtes, als nördliche raumbildende Kante des ZOB charakterisiert. Südlich des ZOB schließt sich eine geschlossene Wohnbebauung (betreutes Wohnen) an, die im weiteren Verlauf in eine offene Bauweise mit mehreren einzelnen Wohngebäuden übergeht. Es handelt sich hierbei um eine historisch entstandene ungeordnete Bebauung, die keiner städtebaulichen Zielvorstellung folgt. Im südwestlichen Anschluss wird der ZOB durch einen Gastronomiebetrieb (Fast Food) begrenzt. Östlich der B 236 (Kurt-Schumacher-Straße) liegt als Solitärgebäude ein mehrgeschossiges Parkhaus. Der zentrale Bereich des Plangebietes, südlich der Merschstraße, wurde bis April 2004 als Bauhof durch die Wirtschaftsbetriebe Lünen genutzt. Daneben befinden sich zwei Wohngebäude in direkter nördlicher Nachbarschaft zum Bauhof. Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discounter/Getränkemarkt). Der weitere Verlauf nach Süden wird durch den Übergang in den naturbelassenen Landschaftsraum der Lippe charakterisiert.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Bausubstanz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch archäologische Funde sind bisher nicht bekannt geworden.

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die B 236 (Kurt-Schumacher-Straße) gesichert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über den direkt nördlich des Plangebietes angrenzenden Zentralen Omnibus Bahnhof und den Hauptbahnhof Lünen gewährleistet. Über den „Lippesteig“, als Fuß- und Radwegeverbindung zur City, ist der Standort optimal angebunden.

Vorhandene Infrastruktur

Die technische Infrastrukturausstattung (Ver- und Entsorgung) des Plangebietes ist vorhanden und wird im Rahmen der geplanten Nutzungen ergänzt und modifiziert.

5. Verfahrensstand - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 28. Januar 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 22.01.2004 bis 20.02.2004 statt. Einige Bürger haben Anregungen zu dem Planentwurf geäußert. Die Anregungen führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planinhalte.

6. Planungsmaßnahmen

a. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als sonstiges Sondergebiet **SO 1 – 3** gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die beiden Wohnstandorte im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, die als allgemeine Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr.184 „ Mersch. „

Begründung

In Hinblick auf die zukünftige Zweckbestimmung, großflächigen Einzelhandel – Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus- an diesem Standort zuzulassen, wird das als **SO 1** bezeichnete Baugebiet als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des Zieles einen Verbrauchermarkt, bzw. ein SB-Warenhaus mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment zuzulassen, wird für die SO-Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ eine Sortimentsbeschränkung vorgenommen. Entsprechend der Abgrenzung der Sortimente für Verbrauchermärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des gem. Runderlasses vom 7.5.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben- (MBI. NW 1996 S.922) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) wird folgende Sortimentsabgrenzung festgesetzt:

Tabelle: Sortimentsliste

WB Nr.	Kernsortiment (Lebensmittel)	Max. Verkaufsfläche (m²)
WB 00-10, 12-13,960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)	2760 m²
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflege-Mittel, Kosmetika	
WB 11	Getränke	
	Verkaufsfläche Kernsortiment (Lebensmittel)	gesamt: 3.360 m²
	Zentrenrelevantes Sortiment	
WB 19-20	Haus- und Heimtextilien	100 m²
WB 22-30,360-366	Bekleidung (auch Sportbekleidung)	
WB 31-34, 368/9	Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren	15 m²
WB 37,58	Unterhaltungselektronik	65 m²
WB 391-392	Elektrohaushaltsgeräte	
WB 393-394	Lampen, Leuchten	
WB 40-41	Foto, Optik	10 m²
WB 42-43	Uhren, Schmuck	15 m²
WB 45, 65	Spiel- und Sportwaren (ohne Bekleidung)	
WB 52-57	Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel	40 m²
WB 66	Tafel-, Küchen-, nichtelektrische Haushaltsgeräte/waren	60 m²
WB 78-79	Fahrräder, Mofas (i.d.R. zentrenrelevant)	10 m²
WB 976-978	Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde	10 m²
WB 652, 531, 6714	Campingartikel (saisonale Aktionsware)	80 m²
	Verkaufsfläche zentrenrelevantes Sortiment	gesamt: 405 m²
	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	
WB 12-13	Kaffee- und Backshop	80 m²
WB 00, 02	Fleisch- und Wursttheke, Feinkost	100 m²
WB 561	Zeitungen/Zeitschriften, incl. Lotto/Toto	40 m²
	Verkaufsfläche des ergänzenden Kernsortiments	gesamt: 220 m²
	Nichtzentrenrelevantes Kernsortiment	
WB 970, 974/5, 989	Samen, Pflanzen, Dünger	5 m²
WB 774-779, 785/7	Auto- und Fahrradelektrik, -zubehör, -teile, -pflegemittel.	10 m²
	Verkaufsfläche des nichtzentrenrelevanten. Sortiments	gesamt: 15 m²
	Verkaufsfläche aller Sortimentsgruppen zusammen: 4.000 m²	

Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur weitestgehend zu vermeiden, wird die Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses auf maximal 4.000 qm beschränkt.

Auf Grund der geplanten Verkaufsfläche kann für das Vorhaben ein Zielumsatz von rd. 18,5 Mio. € unterstellt werden. In der Tendenz sind jedoch, auf Grund insgesamt stagnierender Umsätze bei immer noch wachsenden Verkaufsflächen sinkende Flächenleistungen zu erwarten, sodass die hier angenommenen Werte sehr wahrscheinlich nicht mehr erreicht werden.

Nach gutachterlichen Aussagen wird das zu erwartende Einzugsgebiet des geplanten Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses, auch unter Berücksichtigung des Sortimentes, auf Grund der bereits vorhandenen Wettbewerbsstandorte (u.a. in Bergkamen und Dortmund) räumlich im Wesentlichen auf Lünen, dabei insbesondere auf die Bereiche Mitte, Nord und Horstmar/Lünen-Süd begrenzt bleiben. Mit Einschränkung kann auch eine relativ geringe Orientierung aus Bergkamen-Oberaden und aus Selm für den neuen Anbieter erwartet werden. Primär wird jedoch eine Kaufkraftumverteilung zu Lasten bereits bestehender Anbieter in Lünen vermutet werden müssen.

Die zusätzlich in Auftrag gegebene Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Lünen „Mersch“ verifiziert die o.g. Aussagen. Nach Einschätzung der Gutachter umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Kern die nördlich des Datteln-Hamm-Kanals gelegenen Teile der Stadt Lünen (außer Brambauer), im weiteren Sinne aber auch die südlich des Kanals gelegenen Teile von Lünen sowie Bergkamen-Oberaden und Selm-Bork und -Cappenberg. Etwa zwei Drittel des Umsatzes (64%) dürfte das Planvorhaben aus dem Kerneinzugsgebiet, rd. 31% aus dem weiteren Einzugsgebiet erzielen. Ein Teil des Umsatzes wird daher durch Kaufkraftverlagerungen zu Lasten der Wettbewerber GLOBUS, NEUKAUF und REWE (Innenstadtbereich) erzielt werden müssen (rd. 7 Mio. €), aber auch andere Anbieter in Lünen werden Umsatzrückgänge (rd. 3 Mio. €) zu verzeichnen haben. Der restliche Umsatz kommt im Wesentlichen durch reduzierte Kaufkraftabflüsse aus Lünen in Richtung Dortmund oder Bergkamen zustande. Mit Blick auf die ermittelten Umverteilungseffekte ist davon auszugehen, dass die o.g. Mitbewerber zwar Umsatzrückgänge verzeichnen werden, aber nicht in ihrer Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass trotz der Umsatzverlagerungseffekte die Versorgungsfunktion der Innenstadt durch den neuen Verbrauchermarkt insgesamt gestärkt wird und keine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu befürchten ist.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW: Aufgrund der Festsetzung des zukünftigen Standortes des SB-Warenhauses als Sondergebiet ist der Bebauungsplan (derzeit) nicht aus dem Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich eine gemischte Baufläche darstellt, entwickelt. Eine landesplanerische Abstimmung war daher zwingend erforderlich. Die Bezirksregierung wurde am 03.08.2004 diesbezüglich angeschrieben und hat ihre Zustimmung zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan am 03.11.2004 unter der Voraussetzung erteilt, dass im Flächennutzungsplan eine Darstellung als „Sondergebiet – SB-Warenhaus“ erfolgt und im Bebauungsplan sowohl die Sortimentsliste als auch die Gesamtverkaufsfläche verbindlich festgesetzt wird.

Das mit **SO 2** gekennzeichnete Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der angestrebten Zweckbestimmung dieses Gebietes - Sicherung der Bestandsnutzung (Fast Food Gastronomie) und neuer Standort für die Polizeidienststelle Lünen- wird als Nutzungsart festgesetzt, dass ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Auf Grund der speziellen Nutzungsmischung unterscheidet sich dieses Gebiet wesentlich von den anderen in der BauNVO genannten Gebietskategorien nach den §§ 2 bis 10, so dass ausschließlich eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles gerechtfertigt ist.

Das mit **SO 3** gekennzeichnete Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Nutzungsarten Parkhaus, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gastronomie und medizinisch-therapeutische Einrichtungen festgesetzt. Obwohl es sich bei diesen Nutzungsarten um eine Nutzungsmischung handelt, die auch über eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO zulässig wäre, wird bewusst durch die SO-Festsetzung die eindeutige planerische Zielsetzung ausgedrückt, den Standort ausschließlich für diese speziellen Nutzungsarten zu qualifizieren und sonstige, an diesem Standort städtebaulich nicht gewünschte, kerngebietstypische Nutzungen nicht zuzulassen. Eine zukünftige Änderung oder Erweiterung der

zulässigen Nutzungsarten ist daher unter Wahrung des öffentlichen Interesses von einer formellen Änderung des Planrechtes abhängig zu machen.

Für das allgemeine Wohngebiet **WA 1** wurde, um den derzeitigen Bestandsnutzungen gerecht zu werden, und um dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines durch innerstädtische Wohnformen geprägtem Quartier entsprechen zu können, über zusätzliche Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und nach § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Gartenbaubetriebe und Tankstellen- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die für das allgemeine Wohngebiet **WA 2** analog getroffenen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sollen ausschließlich dazu dienen, die derzeitigen Nutzungen im Bestand zu sichern und städtebaulich unerwünschte Entwicklungen an diesem innerstädtisch geprägten Standort zu verhindern.

b. Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nicht nur eine optimale Grundstücksausnutzung gewährleisten, sondern vor allem die Möglichkeit eröffnen, eine großzügige, in Gebäudeform und -volumen dem Standort entsprechende, Bausubstanz realisieren zu können. Die Ausweisung der für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauhöhen nimmt, zur Schaffung eines signifikanten Stadtbildes, die das Baugebiet prägende Bausubstanz des Arbeitsamtes und des Parkhauses als maßstabgebende Gebäudestruktur auf.

Die derzeitigen Bestandsnutzungen -Parkhaus und Gastronomie (Fast Food)- werden sowohl über die überbaubaren Grundstücksflächen, aber auch über entsprechende Höhenfestsetzungen im Bestand gesichert.

Dem nördlich der Merschstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet wird durch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit einer höheren städtebaulichen Verdichtung eingeräumt. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der den südlichen Abschluss des ZOB bildenden Wohnbebauung (betreutes Wohnen). Für die weitere städtebaulich und architektonisch gewünschte langfristige Entwicklung dieses Baugebietes soll diese Bausubstanz maßstabsgebend sein.

Das südlich der Merschstraße gelegene allgemeine Wohngebiet wird über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausschließlich im Bestand festgeschrieben, da diesem Standort, in direkter Nachbarschaft zu den geplanten Nutzungen und großvolumigen Gebäudekörpern (Einzelhandel, Polizei) langfristig städtebaulich keine weitere Entwicklungsperspektive als Wohnstandort, über den Bestand hinaus, eingeräumt werden soll.

Die Grundflächenzahl wird für die Sondergebiete in Anlehnung an die Höchstwerte des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Als Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO wird für die Sondergebiete **SO 1** und **SO 2** festgesetzt, dass die nach § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO u.a. normalerweise auf die Grundfläche anzurechnenden Stellplätze mit ihren Zufahrten, als „Nicht-Hauptanlage“ bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet werden. Hiermit soll den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes Rechnung getragen werden, die städtebaulich gewünschte höhere Nutzungsdichte zu erzielen. Gleichzeitig wird hierdurch ermöglicht, dem durch die besonderen Nutzungsstrukturen bedingten Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken entsprechen zu können.

Für das nördlich der Merschstraße gelegene allgemeine Wohngebiet wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Dichte erzielen zu können.

Die Grundflächenzahl für das südlich der Merschstraße gelegene Wohngebiet wird, orientiert am Bestand, mit 0,3 festgesetzt. Weitere bauliche Entwicklungen über dieses Maß hinaus sind nicht zulässig.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 2,4 für die sonstigen Sondergebiete **SO 1** und **2** ist zur Realisierung der städtebaulich gewünschten großvolumigen Bausubstanz der

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr.184 „ Mersch. „

Begründung

Höchstwert der BauNVO festgesetzt. Für das Sondergebiet **SO 3** werden die Grundflächenzahl mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 3,8 festgesetzt. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen der GFZ von 0,8 (GRZ) und 2,4 (GFZ) für sonstige Sondergebiete, nach Maßgabe des § 17 Abs. 2 BauNVO, wird dadurch gerechtfertigt, dass die Realisierung des geplanten Büro- und Dienstleistungsgebäudes mit Anbindung an das bestehende Parkhaus, als Ergebnis des städtebaulichen Investorenwettbewerbs, auf Grund der spezifischen Grundstückssituation und unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung „Parkhaus“ eine städtebaulich gewünschte höhere Nutzungsdichte bedingt und somit die Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO erfordert. Die besondere Bauform des Gebäudes durch Anbindung an das bestehende Parkhaus und die damit verbundene höhere Dichte, aber auch stadtgestalterische Gesichtspunkte, Aufnahme der Bestandshöhe des Parkhauses, um eine signifikante Raumkante ausbilden zu können, rechtfertigen die Überschreitung der Obergrenze. Eine Bebauungsdichte, bei der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sind, entsteht nicht, da das Gebäude bis auf die Anbindung an das bestehende Parkhaus zu allen Seiten freigestellt bleiben wird. Als ausgleichender Umstand sind insbesondere die günstige Lage des Baugebietes in direkter Nachbarschaft zur Lippe mit ihren Freiflächen, die hervorragende Verkehrsanbindung durch den ÖPNV und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu werten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs entstehen nicht und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für das nördlich der Merschstraße liegende Wohngebiet ist die Geschossflächenzahl als Höchstmaß mit 1,2 festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Verdichtung erzielen zu können.

Im südlich der Merschstraße gelegenen Wohngebiet wird mit der der Geschossflächenzahl von 0,6 die zulässige Obergrenze der BauNVO mit dem Ziel unterschritten, ausschließlich den derzeitigen Bestand zu sichern.

c. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise für die Sondergebiete **SO 1 - SO 3** sowie für das nordöstliche allgemeine Wohngebiet **WA 1** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50,00 m Länge mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig sind. Hierdurch soll das städtebauliche Ziel ermöglicht werden, auch Gebäude mit größerem Flächen- und Gebäudevolumen zuzulassen, die diesem innerstädtischen Quartierscharakter mit seiner vorprägenden Randbebauung, wie Arbeitsamt und Parkhaus, entsprechen.

Für das allgemeine Wohngebiet **WA 2** südlich der Merschstraße wird offene Bauweise festgesetzt. Damit wird u.a. dem derzeitigen Bestand Rechnung getragen.

Die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine größtmögliche und flexible bauliche Nutzung der einzelnen Baugrundstücke zu.

Die Festsetzung von Baulinien hat zum Ziel, durch eine anspruchsvolle und großvolumige Bausubstanz, entsprechende städtebauliche Raumkanten zu formulieren und den Straßenkörper zu fassen. Insbesondere gilt der Aspekt der raumbildenden Gebäudekante auch für den zukünftigen Frontbereich des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Die Festsetzung von Baugrenzen für das allgemeine Wohngebiet südlich der Merschstraße dokumentiert die Planungsabsicht die bestehende Bausubstanz im Bestand zu erhalten, darüber hinaus aber keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

d. Erschließung/Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die schon bestehenden Anbindungen am ZOB und Merschstraße an die Kurt-Schumacher-Straße. Der Kreuzungsbereich Merschstraße/ Kurt-Schumacher-Straße wird als Haupteingangs- und -zufahrtsbereich ausgebaut und den zukünftigen Erfordernissen entsprechend dimensioniert. Über eine Signalsteue-

rung und zusätzliche Fahrspuren wird die Möglichkeit geschaffen, sowohl von Norden kommend direkt von der Kurt-Schumacher-Straße in das Plangebiet einzubiegen, aber auch das Plangebiet über die Kurt-Schumacher-Straße direkt nach Süden zu verlassen.

Das bestehende innere Verkehrssystem wird grundlegend modifiziert und um eine neue Nord-Süd Erschließung, als künftige innere Haupterschließung, ergänzt. Die geplante neue Nord-Süd Erschließungsachse eröffnet die Möglichkeit den derzeitigen Gebäudebestand um ein architektonisch prägendes Gebäude zu ergänzen und neue interessante Sichtbezüge zwischen Lippe und ZOB herzustellen. Die Dimensionierung dieser Erschließungsstraße mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m - 8,75 m und beidseitigen Fußwegen, die von 1,75 m breiten Pflanzstreifen (incl. zukünftiger Baumstandorte) flankiert werden, wird dem zukünftigen Charakter des Planbereiches als Standort für Dienstleistungen und Einzelhandel gerecht. Die Verknüpfung mit der Fußwegeverbindung aus der City entlang der Lippe und in den freien Landschaftsraum wird durch die Ergänzung des bestehenden Fußwegenetzes gewährleistet.

Der ruhende Verkehr ist nach den Regelungen der Landesbauordnung grundsätzlich auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken unterzubringen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für die einzelnen Baugebiete sind die erforderlichen Stellplätze und/oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. in den dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Flächen zulässig. Das bestehende Parkhaus „Mersch“ hält darüber hinaus schon heute ein ausreichendes Angebot an zusätzlichen Stellplätzen vor. Auf eine Ausweisung von weiterem Parkraum im öffentlichen Straßenraum wird daher bewusst verzichtet. Die nach der Bauordnung erforderlichen Stellplätze für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb werden zum Teil ebenerdig vor dem geplanten Gebäude in einer begrünten „Parkplatzfläche“, zum überwiegenden Teil jedoch im Erdgeschoss des Gebäudes ausgewiesen. Mit der Verortung der meisten Stellplätze im Gebäude selbst soll das städtebauliche Ziel gewährleistet werden einen Park- bzw. Platz-Charakter vor dem geplanten Gebäude zu erreichen. Hierzu ist u.a. eine umfangreiche Begrünung an den dafür ausgewiesenen Stellen vorgesehen.

e. Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Durch die Planung werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht bereits gemäß § 34 BauGB zulässig wären. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

f. Immissionsschutz

f.1 Schallgutachten – Straßen- und Schienenverkehrslärm

Die Stadt Lünen hat ein schalltechnisches Gutachten über die Verkehrslärmeinwirkung innerhalb des Plangebietes in Auftrag gegeben. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem die derzeitige Situation im Umfeld des Plangebietes, die durch die westlich verlaufende stark befahrene Kurt-Schumacher-Straße und die östlich angrenzende Bahnlinie Dortmund-Münster/Gronau geprägt wird. Eine Vorbelastung des Gebietes durch diese Verkehrsinfrastrukturen besteht schon seit Jahren. Gleichzeitig sollten die, durch die neue innere Erschließung zu erwartenden, Schallimmissionen prognostiziert und eventuell erforderliche Maßnahmen zur Lärmminde rung dargestellt werden. Die Berechnungen erfolgen auf der Basis des prognostizierten Verkehrsaufkommens für das Jahr 2015 für die Kurt-Schumacher-Straße und die Planstraßen sowie der Belastungszahlen der Bahnlinie im Jahr 2004. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für ein ungestörtes Wohnen in dem Plangebiet nach den Maßgaben der DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich sind, da die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB (A) als Tagwert und 45 dB (A) als Nachtwert in weiten Teilen des Plangebietes überschritten werden. Die Maßnahmen werden nachfolgend näher beschrieben.

Die Sicherung der Wohnverträglichkeit setzt bei Umbau- und Neubaumaßnahmen Lärmminde rungsmaßnahmen gegenüber dem Schienen- und Straßenverkehrslärm voraus. In der Anmerkung zur DIN 18005 heißt es, dass bei einem Beurteilungspegel über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ein Wert unter 45 dB (A) vor dem geöffneten

I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr.184 „ Mersch. „

Begründung

Fenster zur Nachtzeit anzustreben. Sollte dieser Wert trotz aktiver Maßnahmen nicht erreicht werden, sind z.B. durch bauliche Maßnahmen die notwendigen Innenpegel zur Nachtzeit von 25-30 dB (A) und zur Tageszeit von 30-35 dB (A) zu gewährleisten. Da aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar sind, werden daher passive Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, um ein ungestörtes Wohnen und Arbeiten im inneren der Baukörper zu gewährleisten. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind vor allem Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Lärminderungsmaßnahmen setzen die Bestimmung der erforderlichen **Luftschalldämmung von Außenbauteilen** voraus. Hierzu ist gemäß DIN 4109 der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden **Lärmpegelbereiche** und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt (die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen). Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Das für die einzelnen Lärmpegelbereiche geltende **resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$** des Außenbauteils bestimmt sich danach wie folgt:

Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB (A)

Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 30 dB (A)

Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB (A)

Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 35 dB (A) und bei Büroräumen o. ä. = 30 dB (A)

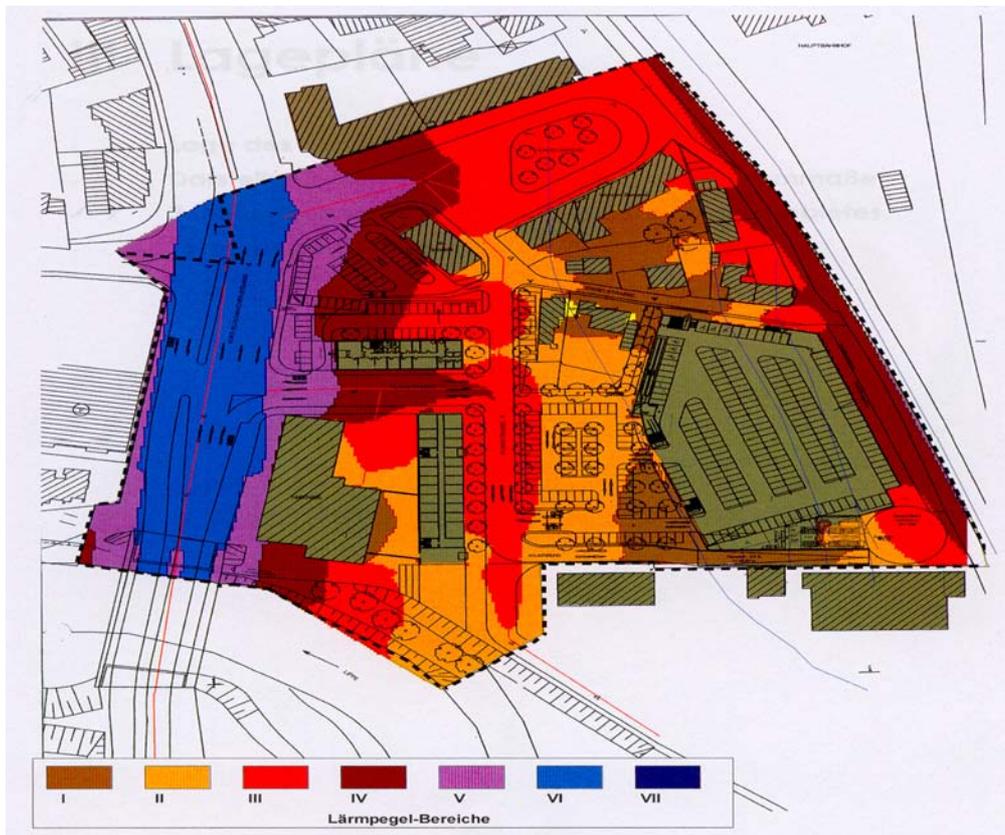
Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB (A)

Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 40 dB (A) und bei Büroräumen o. ä. = 35 dB (A)

Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB (A)

Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils bei Büroräumen o. ä. = 40 dB (A)

Karte: Lärmpegelbereiche



I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr.184 „ Mersch. „

Begründung

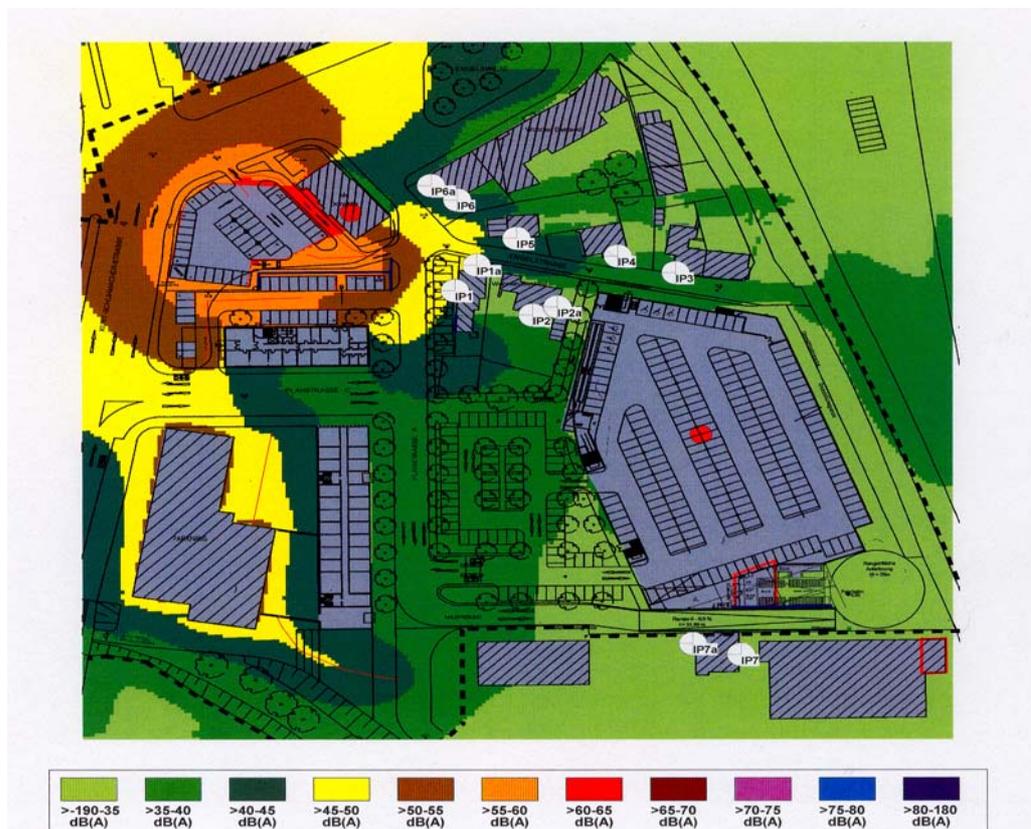
Schlafräume, mit zur Straße gewandten Fenstern in den Lärmpegelbereichen II-IV, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann Stoßlüftung eingesetzt werden. Die schalltechnischen Anforderungen an die Lärmpegelbereiche I und II müssen nicht explizit aufgeführt werden, da sie bereits durch die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung erfüllt werden.

f.2 Schallgutachten – Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung

Im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll nicht nur die vorhandene Bestandsnutzung planerisch gesichert werden, sondern vor allem die Grundlage für eine weitere Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wurde in einem Gutachten die Frage der derzeit schon vorhandenen und vor allem zukünftigen Immissions-situation im Plangebiet näher untersucht.

Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Wohnbebauung WA 1 und WA 2 aufgrund der räumlichen Nähe zu gewerblichen Betrieben, ehemaliger Städtischer Bauhof und insbesondere durch das Fastfood Restaurant und das Parkhaus bereits durch Gewerbelärm vorbelastet war und ist. Die vorliegende Situation ist daher als Gemengelage zu bezeichnen. Für eine derartige Gemengelagensituation, in der gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen aneinandergrenzen, kann gemäß TALärm, der für die Wohnnutzung allgemein geltende Immissionsrichtwert (WA-Gebiet: Tag-/Nachtwerte 55/40 dB (A)) auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Um eine Wohnverträglichkeit zu gewährleisten, sollten die Richtwerte für Kern-, Misch- und Dorfgebiete (Tag-/Nachtwerte 60/45 dB(A)) jedoch nicht überschritten werden. Ein Vergleich der Beurteilungspegel mit den allgemein zulässigen Immissionswerten für Allgemeine Wohngebiete (WA) zeigt, dass ausschließlich zur Nachtzeit der allgemein zulässige Richtwert an der schutzbedürftigen Wohnnutzung überschritten wird.

Karte: Immissionsbelastung Nacht



I Stadt Lünen

Bebauungsplan Lünen Nr.184 „ Mersch. „

Begründung

Diese Gemengelagensituation rechtfertigt es daher im vorliegenden Fall, dass der im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und unter Beachtung der so genannten „Mittelwertbildung“ einzuhaltende Immissionsrichtwert für die Nacht in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 45 dB (A) erhöht werden kann, ohne dass eine Verschlechterung der derzeitigen Bestandssituation eintritt. Die nach der TALärm für ein allgemeines Wohngebiet geltenden allgemeinen Tag-Immissionsrichtwerte werden hierbei eingehalten. Maßgeblich für die Überschreitung der Immissionsrichtwerte vor allem zur Nachtzeit ist der Immissionsanteil der schon bestehenden Gewerbenutzungen (Parkhaus, Fastfood Restaurant).

Im Rahmen der Neuplanung werden vom Gutachter weitere potenzielle Lärmquellen lokalisiert:

- Ladezone SB-Warenhaus
- Stellplätze im EG des SB-Warenhauses
- Außenstellplatzanlage
- Kühl- und Lüftungseinrichtungen des SB-Warenhauses

Zur Einhaltung der festgesetzten Immissionsrichtwerte gemäß TALärm an der Wohn- bzw. Büronutzung werden daher folgende Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Lärminderungsmaßnahmen während der Tageszeit

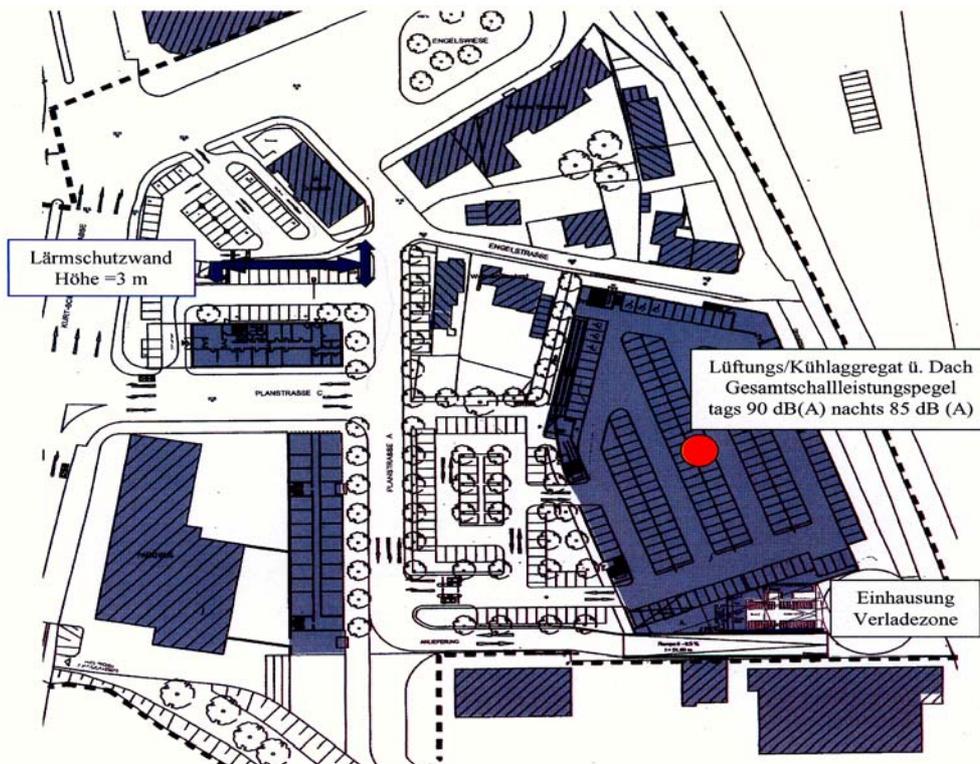
Die Ladezone an der südöstlichen Gebäudeseite des SB-Warenhauses ist einzuhausen. Die Einhausung ist so zu errichten, dass die Anlieferungsfahrzeuge incl. Kühlaggregate durch die Seitenwand und das Dach abgeschirmt sind. Die dem Lärm zugewandten Seiten sind Schall absorbierend zu gestalten. Um den Innenpegel in der Stellplatzanlage im EG des SB-Warenhauses zu reduzieren, ist die Decke des Parkdecks und der Ausfahrt absorbierend zu gestalten: Darüber hinaus sind Fassadenöffnungen in der Nordfassade Lärm reduzierend zu gestalten. Die Fahrgassen der Außenstellplatzanlage sind mit einer glatten Oberfläche zu versehen, ungefaste Pflasterung. Die Kühl- und Lüftungsaggregate des SB-Warenhauses sind auf einen Gesamtschalleistungspegel von 90 dB (A) über Dach zu begrenzen. Die Rückkühler sind entsprechend mit einem Gesamtschalleistungspegel von 85 dB (A) rückseitig der Verladung zu realisieren.

Lärminderungsmaßnahmen während der Nachtzeit

Die Warenanlieferung für das SB-Warenhaus ist auf die Tageszeit (6.00 -22.00 Uhr) zu beschränken. Die Kühl und Lüftungsaggregate sowie Rückkühler des SB-Warenhauses sind auf einen Gesamtschalleistungspegel von 85 dB (A) zu begrenzen. Zwischen den Stellplatzanlagen der Polizeiinspektion und dem Fast Food Restaurant ist, auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m und zu realisieren. Beide Grundstücksnachbarn haben sich im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung dazu verpflichtet, die Lärmschutzwand zu errichten und gegenseitig zu dulden. Die von den jeweiligen Stellplatzanlagen ausgehenden Emissionen werden durch die Schallschutzwand soweit reduziert, dass der nach der TALärm maßgebliche erhöhte Immissionsrichtwert (Nachtwert 45 dB(A)) für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eingehalten wird.

Die o.g. Maßnahmen zur Emissionsminderung an der jeweiligen Lärmquelle ermöglichen einen umfassenden Immissionsschutz, um städtebauliche Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohnnutzung grundsätzlich ausschließen zu können.

Die Realisierung der einzelnen Lärm mindernden Maßnahmen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen und die Umsetzung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gewährleistet. Es ist sicherzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (Tag-/Nachtwerte 55/45 dB (A)) für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eingehalten werden.



g. Altlasten

Der Standort des ehemaligen städtischen Betriebshofes und angrenzende Grundstücke sind aufgrund eines Dieselölschadens – Boden- und Grundwasserunreinigungen – im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet. Die Verunreinigungen wurden im Zuge mehrerer Untersuchungskampagnen eingegrenzt:

- Ing. Büro Kügler, Essen, 1998 und 1999
- Deutsche Montan Technologie GmbH (DMT), Essen, 2002 und 2004

Die DMT GmbH hat in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine Rückbau- und Sanierungsplanung erarbeitet, die im Rahmen der Baureifmachung des Geländes für die geplante Nachfolgenutzung umgesetzt wird. Im Vorlauf zu und während der erforderlichen Baumaßnahmen erfolgt eine Grundwasserbeobachtung im Grundwasserabstrom, um die gegenwärtige Grundwasserqualität und etwaige Beeinflussungen durch die Baumaßnahme zu erfassen.

Weitere Kenntnisse über nutzungsspezifische Bodenbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor.

h. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Fernwärme und Wasser ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Entsprechende Versorgungsflächen sind gemäß ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Entsorgung des gesamten Plangebietes ist durch Anschluss an das städtische Kanalisationsnetz sichergestellt. Im Zuge der Neuerrichtung der geplanten neuen inneren Erschließung wird die Bestandskanalisation (Mischsystem) erweitert und modifiziert.

i. Gestalterische Festsetzungen

Fremd-Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (Suggestivwerbung) und/oder Werbeanlagen nicht an der Stätte der Leistung werden im Plangebiet ausgeschlossen, um eine Störung der einheitlichen Gestaltung und architektonischen Gliederung der geplanten Gebäude zu verhindern. Der Standort der geplanten Werbeanlage für den Fast Food Betrieb ist explizit festgesetzt.

j. Umweltverträglichkeitsprüfung

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 ermöglicht der Bebauungsplan, nach der Anlage 1 zum UVP, Nr. 18.8, den Bau eines Vorhabens i.S.d. Nr. 18.6 (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) mit einer zulässigen Geschossfläche von weniger als 5.000 qm und unterliegt somit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Die Vorprüfung hat sich nach den in Anlage 2 zum UVP 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.

Größe

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine insgesamt ca. 4,24 ha große Fläche. Neben einer neuen Erschließungskonzeption soll v.a. neues Planrecht für die Nutzung, u.a. der ehemaligen Bauhof-Fläche, im Sinne einer Sondergebietsfunktion gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO und für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Die Bebauungsplanfläche wurde bisher sowohl gewerblich (Städtischer Bauhof, Parkhaus), als auch in Teilbereichen zu Wohnzwecken genutzt. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass nach der Aufgabe des städtischen Betriebshofes, diese Fläche einer Nachfolgenutzung –großflächiger Einzelhandel- zugeführt wird und an exponierter Stelle im Plangebiet zwei Solitärgebäude – Polizei und Dienstleistungsgebäude- errichtet werden sollen. Die bisher schon bebaute Fläche wird im Rahmen des derzeitigen Bestandes weiter genutzt.

Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Im Verhältnis zur derzeitigen Bestandsnutzung wird nur marginal zusätzliche Baufläche geschaffen. Der Versiegelungsgrad wird daher nur im Bereich der Wohnnutzung unwesentlich zunehmen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf ein Minimum beschränkt und werden im Plangebiet ausgeglichen.

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 auf Grund der projektierten Einzelhandelsnutzung zu einer gewissen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der neuen Zufahrt zum Plangebiet kommen. Während der Bauzeit der Maßnahme ist mit baustellentypischen Belästigungen (Lärm, Staub) zu rechnen. Dieser wird jedoch durch das Rückbau- und Entsorgungskonzept minimiert.

Standortkriterien

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist als äußerst gering einzustufen. In weiten Teilen handelt es sich um versiegelte bebaute Flächen, die einer geordneten städtebaulichen Wiedernutzung zugeführt werden sollen. Die in der Anlage 2 unter den Nummern 2.3.1 – 2.3.9 zum UVPG aufgeführten Gebiete (und ihre Schutzkriterien) werden von der Planung nicht berührt. Das FFH-Gebiet (Lippe) bleibt von der Planung unberührt, daher sind keine nennenswerten Belastungen von Schutzgütern zu befürchten.

Ausmaß der Auswirkungen

Durch die Planung wird nur ein eng begrenztes Gebiet und damit nur eine geringe Zahl von Anwohnern nennenswert betroffen. Auf der neuen inneren Erschließungsstraße wird es zu erhöhten Verkehrsmengen kommen. Die Leistungsfähigkeit der neuen Erschließung wird diesen Sachverhalt berücksichtigen. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen. Verglichen mit dem derzeitigen Zustand (überwiegende Nutzung des Plangebietes durch die städtischen Wirtschaftsbetriebe als Bauhof mit Stadtreinigung und Abfallwirtschaft und den 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.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil
Verkehrsflächen	14.088,82 qm 1,41 ha	33,18 %
Öffentliche Grünflächen/Straßenbegleitgrün	1.541,30 qm 0,15 ha	3,64 %
Fläche zum Anpflanzen	627,78 qm 0,06ha	1,48 %
Trafostation	45,10 qm	0,11 %
Fläche für Bahnanlagen	516,42 qm 0,05 ha	1,22 %
Sondergebietsfläche	19.094,28 qm 1,91 ha	44,99 %
Wohnbaufläche	4.840,48 qm 0,48 ha	11,41 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.686,21 qm 0,17 ha	3,97 %
Gesamt	42.440,39 qm 4,24 ha	100 %

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden können. Gleichwohl wird sich die Stadt Lünen weiterhin um den freihändigen Erwerb der im Bestand festgesetzten Grundstücke Merschstraße 7 und 9 bemühen, um die städtebaulich nicht befriedigende Gemengelagensituation zwischen Wohnen und sonstigem Sondergebiet langfristig zu bereinigen.

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.

Lünen, den 13.09.2005

Fachbereich
Planen-Bauen-Umwelt-Verkehr

Abteilung
Stadtplanung

gez. Host

gez. Schwerd

Hans-Bernd Host
Dipl.-Ing.

Michael Schwerd
Dipl.-Ing.